



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2022 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2022 YILI 3.DÖNEM KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLolar

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	617.182	241.595
Ticari Alacaklar	8	246.275	107.951
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	17	8.919	21.304
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		237.356	86.647
Diğer Alacaklar		49	143
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		0	57
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		49	86
Türev Araçlar	11	0	171.937
Stoklar	10	498.588	545.034
Peşin Ödenmiş Giderler	7	80.591	23.351
Diğer Dönen Varlıklar		9.174	15.003
ARA TOPLAM		1.451.859	1.105.014
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.451.859	1.105.014
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		484	484
Ticari Alacaklar	8	7.865	45.355
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		7.865	45.355
Diğer Alacaklar		1.264	1.525
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.264	1.525
Stoklar	10	331.252	230.490
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	562.652	515.842
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	17.995.234	17.966.692
Maddi Duran Varlıklar		31.522	33.405
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.622	1.706
Peşin Ödenmiş Giderler	7	996	985
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		18.933.891	18.796.484
TOPLAM VARLIKLAR		20.385.750	19.901.498
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	600.045	2.290.326
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.607.696	169.467
Ticari Borçlar	8	143.910	85.336
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	17	50.499	41.894
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		93.411	43.442
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		3.590	1.851
Diğer Borçlar		125.198	50.800
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		97.231	22.830
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		27.967	27.970
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	89.923	162.699
Kısa Vadeli Karşılıklar		48.052	24.645
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		48.052	24.645
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		23.622	14.152
ARA TOPLAM		2.642.036	2.799.276
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.642.036	2.799.276
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.368.230	2.578.220
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		173.804	218
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	2.726	2.226
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	2.726	2.226
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.544.760	2.580.664
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.186.796	5.379.940
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		15.198.954	14.521.558
Ödenmiş Sermaye	17	1.000.000	1.000.000

Geri Alınmış Paylar (-)		-5.930	-5.930
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		25.770	25.770
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		4.564	4.564
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.421	74.421
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		13.422.733	7.677.196
Net Dönem Karı veya Zararı		677.396	5.745.537
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		15.198.954	14.521.558
TOPLAM KAYNAKLAR		20.385.750	19.901.498

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2022 - 30.09.2022	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2021 - 30.09.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	13	1.879.580	1.003.776	730.409	417.304
Satışların Maliyeti	13	-409.328	-236.974	-200.143	-97.548
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.470.252	766.802	530.266	319.756
BRÜT KAR (ZARAR)		1.470.252	766.802	530.266	319.756
Genel Yönetim Giderleri	14	-93.062	-47.606	-37.872	-18.019
Pazarlama Giderleri	14	-66.022	-6.300	-10.333	-3.077
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		18.959	12.549	10.882	9.775
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-17.705	-17.263	-9.350	-12.507
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.312.422	708.182	483.593	295.928
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	95.930	38.220	34.584	17.536
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.408.352	746.402	518.177	313.464
Finansman Gelirleri	15	51.359	96.393	25.771	48.534
Finansman Giderleri	15	-782.315	-774.022	-183.221	-209.392
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		677.396	68.773	360.727	152.606
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		677.396	68.773	360.727	152.606
DÖNEM KARI (ZARARI)		677.396	68.773	360.727	152.606
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		677.396	68.773	360.727	152.606
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına (Kayıp)/ Kazanç</i>	16	0,68000000	0,07000000	0,36000000	0,15000000
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)		677.396	68.773	360.727	152.606
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		677.396	68.773	360.727	152.606

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.560.035	751.672
Dönem Karı (Zararı)		677.396	68.773
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		847.745	542.550
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		5.762	6.835
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	8	23.919	4.494
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	15	359.029	399.331
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		383.028	230.209
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		171.937	-55.900
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		171.937	-55.900
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	-95.930	-38.220
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-4.199
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-4.199
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		34.894	140.349
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-99.928	-73.460
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		355	31.935
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-54.316	132.974
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-57.251	7.353
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		58.574	2.836
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		-172	-259
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		74.570	-31.893
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		100.810	69.493
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		12.252	1.370
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		12.252	1.370
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.560.035	751.672
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		19.651	11.394
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-927	-3.004
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	7.888
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-28.542	-27.634
Alınan Temettüleri	3	49.120	34.144
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-1.205.279	-763.458
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	1.578.500	1.501.323
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	-2.402.820	-1.913.207
Ödenen Faiz		-431.138	-392.067
Alınan Faiz		50.179	40.493
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		374.407	-392
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	650
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	5	374.407	258
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	240.299	142.452
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	614.706	142.710

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										
	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç / Primleri / İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Madde Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	

Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Dönem Başı Bakımları	1.000.000	-5.930	25.770					74.421	7.383.462	293.734	8.771.457		8.771.457	
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				
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 İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi														
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
Kar Payları														
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
Payların Geri Alınışları 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 (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Forward Süzleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)														
Dönem Sonu Bakımları	1.000.000	-5.930	25.770					74.421	7.677.196	68.773	8.840.230		8.840.230	

Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Bakımları	1.000.000	-5.930	25.770	4.564				74.421	7.677.196	5.745.537	14.521.558		14.521.558
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									5.745.537	-5.745.537			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)										677.396	677.396		677.396
Dönem Karı (Zararı)													
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi													

