



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2022 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

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

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	630.422	247.567
Ticari Alacaklar	8	241.256	100.825
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	8, 25	17	13.226
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	241.239	87.599
Diğer Alacaklar		211	249
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		211	249
Türev Araçlar	12	0	171.937
Stoklar	10	500.829	546.614
Peşin Ödenmiş Giderler	7	81.550	23.730
Diğer Dönen Varlıklar	13	27.057	22.462
ARA TOPLAM		1.481.325	1.113.384
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.481.325	1.113.384
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar	8	7.865	45.355
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	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	17.271.484	17.242.942
Maddi Duran Varlıklar	11	742.818	754.202
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		3.026	2.273
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		3.026	2.273
Peşin Ödenmiş Giderler	7	1.063	986
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		18.921.424	18.793.615
TOPLAM VARLIKLAR		20.402.749	19.906.999
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	155.844	89.362
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	8, 25	50.270	41.893
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	105.574	47.469
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		5.397	2.455
Diğer Borçlar	14	125.232	51.005
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	25	97.231	22.830
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	14	28.001	28.175
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	99.113	164.871
Kısa Vadeli Karşılıklar	16	48.052	24.645
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	27.748	15.194
ARA TOPLAM		2.669.127	2.807.325
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.669.127	2.807.325
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.368.230	2.578.220
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	173.804	218
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	2.726	2.226
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	2.726	2.226
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.544.760	2.580.664
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.213.887	5.387.989
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		15.188.862	14.519.010
Ödenmiş Sermaye	18	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)		442.288	442.288
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.459	74.421
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		12.982.423	7.675.656
Net Dönem Karı veya Zararı		669.852	5.306.805
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		15.188.862	14.519.010
TOPLAM KAYNAKLAR		20.402.749	19.906.999

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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	14	1.932.537	1.023.173	754.358	427.650
Satışların Maliyeti	14	-453.486	-250.801	-224.002	-104.400
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.479.051	772.372	530.356	323.250
BRÜT KAR (ZARAR)		1.479.051	772.372	530.356	323.250
Genel Yönetim Giderleri	15	-107.124	-54.933	-45.846	-20.768
Pazarlama Giderleri	15	-67.712	-6.710	-11.175	-3.261
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		19.218	12.950	10.969	9.959
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-17.925	-17.392	-8.767	-12.531
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.305.508	706.287	475.537	296.649
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	95.930	38.220	34.584	17.536
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.401.438	744.507	510.121	314.185
Finansman Gelirleri	16	51.429	96.393	25.774	48.527
Finansman Giderleri	16	-782.315	-773.738	-183.086	-209.136
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		670.552	67.162	352.809	153.576
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-700	0	185	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-700	0	185	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		669.852	67.162	352.994	153.576
DÖNEM KARI (ZARARI)		669.852	67.162	352.994	153.576
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		669.852	67.162	352.994	153.576
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Kayıp)</i>	17	0,67000000	0,07000000	0,35000000	0,15000000
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)		669.852	67.162	352.994	153.576
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		669.852	67.162	352.994	153.576

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		1.573.552	752.339
Dönem Karı (Zararı)		669.852	67.162
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		859.073	548.719
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12	17.878	13.000
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	16	23.201	4.492
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		358.959	399.337
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	15	358.959	399.337
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	6	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		44.627	136.458
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-102.036	-72.112
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		299	30.009
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-54.977	132.526
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-57.897	7.395
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		66.482	3.152
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		-199	-259
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		74.227	-31.954
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		107.828	68.932
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		10.900	-1.231
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.573.552	752.339
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		13.331	11.680
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-7.247	-9.733
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	7.888
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-28.542	-20.619
Alınan Temettüleri	3	49.120	34.144
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-1.210.558	-763.192
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	16	1.578.500	1.501.323
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	16	-2.402.820	-1.913.207
Ödenen Faiz		-431.138	-392.067
Alınan Faiz		44.900	40.759
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		376.325	827
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	650
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	5	376.325	1.477
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	246.078	143.005
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	622.403	144.482

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç / Primleri / İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Birlikte Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar	Kardan Ayrılan Kusurlanmış Yedekler	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	7.382.655	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	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 İşletmeler 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														
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 Süleşmesinin 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 Nedeniyle Artış (Azalış)														
Dönem Sonu Bakımları	1.000.000	-5.930	25.770						74.421	7.675.656	67.162	8.837.079	8.837.079	

Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Dönem Başı Bakımları	1.000.000	-5.930	25.770	437.723	4.565				74.421	7.675.656	5.306.805	14.519.010	14.519.010	
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									38	5.306.767	-5.306.805	0	0	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)												669.852	669.852	
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														

