



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2023 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2023 YILI 1.DÖNEM KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	919.814	920.715
Finansal Yatırımlar	11	83.463	0
Ticari Alacaklar		556.468	500.923
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	8,19	0	31.836
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	556.468	469.087
Diğer Alacaklar		9.997	9.994
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		9.997	9.994
Stoklar	10	461.993	472.711
Peşin Ödenmiş Giderler	7	284.255	70.625
Diğer Dönen Varlıklar		13.822	17.156
ARA TOPLAM		2.329.812	1.992.124
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.329.812	1.992.124
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		484	484
Ticari Alacaklar		117.931	72.392
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	117.931	72.392
Diğer Alacaklar		1.183	1.181
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.183	1.181
Stoklar	10	559.938	428.306
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	1.008.431	985.776
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	35.617.503	35.744.435
Maddi Duran Varlıklar		29.109	32.358
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.459	1.524
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.459	1.524
Peşin Ödenmiş Giderler	7	980	987
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		37.337.018	37.267.443
TOPLAM VARLIKLAR		39.666.830	39.259.567
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	1.204.815	687.842
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	524.154	1.119.600
Ticari Borçlar		103.604	115.169
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	8, 19	42.015	34.393
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	61.589	80.776
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		6.881	3.587
Diğer Borçlar		35.408	36.594
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		35.408	36.594
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	43.489	95.741
Kısa Vadeli Karşılıklar		40.698	29.792
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		40.698	29.792
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		34.529	34.679
ARA TOPLAM		1.993.578	2.123.004
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.993.578	2.123.004
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.078.099	2.597.243
Ticari Borçlar	8, 19	26.532	0
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		26.532	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	1.199.346	740.249
Uzun Vadeli Karşılıklar		5.502	6.176
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		5.502	6.176
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.309.479	3.343.668
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.303.057	5.466.672
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		34.363.773	33.792.895

Ödenmiş Sermaye	13	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)		45.542	45.542
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.421	74.421
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		32.653.092	13.422.733
Net Dönem Karı veya Zararı		570.878	19.230.359
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		34.363.773	33.792.895
TOPLAM KAYNAKLAR		39.666.830	39.259.567

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	14	811.460	580.880
Satışların Maliyeti	14	-173.330	-99.042
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		638.130	481.838
BRÜT KAR (ZARAR)		638.130	481.838
Genel Yönetim Giderleri	15	-39.989	-14.969
Pazarlama Giderleri	15	-14.462	-26.408
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	32.614	1.454
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-3.770	-2.590
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		612.523	439.325
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	43.696	27.875
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		656.219	467.200
Finansman Gelirleri	17	57.313	24.464
Finansman Giderleri	17	-142.654	-320.388
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		570.878	171.276
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		570.878	171.276
DÖNEM KARI (ZARARI)		570.878	171.276
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		570.878	171.276
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	18	0,57000000	0,17000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		570.878	171.276
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		570.878	171.276

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı (Zararı)		509.848	385.826
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		30.824	241.815
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		4.581	1.526
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	8	10.102	5.700
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	17	64.598	110.464
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		15.431	160.630
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	-8.630
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	-8.630
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	-43.696	-27.875
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-20.192	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	-20.192	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-91.854	-27.265
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-83.463	0
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-101.070	-38.722
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-4	76
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-120.914	18.736
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-213.622	-5.739
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		14.967	54.211
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.186	-4.862
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		406.845	-51.595
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		6.593	630
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		509.848	385.826
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.267	-764
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	171.977	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-24.854	-5.763
Alınan Temettüleri	3	21.041	13.237
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-682.439	-112.028
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	417.500	566.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	-954.426	-493.172
Ödenen Faiz		-198.032	-200.976
Alınan Faiz		52.519	16.120
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-5.694	280.508
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	5	-5.694	280.508
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	913.287	240.299
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	907.593	520.807

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

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 Birlikli Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikli Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikli Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar		Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları											

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	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									171.276	171.276		171.276
Dönem Karı (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin 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	4.564			74.421	13.422.733	171.276	14.692.834		14.692.834
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Bakımları	1.000.000	-5.930	25.770	45.542			74.421	13.422.733	19.230.359	33.792.895		33.792.895
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								19.230.359	-19.230.359	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)										570.878	570.878	570.878
Dönem Karı (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi												

Cari Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023	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 Çıkarılması										
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış										
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler										
	Pay Sahiplerinin Diğer Katskıları										
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) 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 Sözleşmesinin Forward Bileşiminin 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 Bakiyeler	1.000.000	-530	25.770	45.542	74.421	32.653.092	570.878	34.363.773	34.363.773	