

**TORUNLAR GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na:

Giriş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2021 tarihli ilişikteki özet konsolide olmayan finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide olmayan kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide olmayan özkaynak değişim tablosunun ve konsolide olmayan nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem konsolide olmayan finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem konsolide olmayan finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide olmayan finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide olmayan finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoymaz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17 Ağustos 2021

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR.....	6-39
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-20
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	20
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	21-23
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	24
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	25-26
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER VE DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	27
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	28
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	29-31
NOT 10 STOKLAR	31
NOT 11 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	32-33
NOT 12 ÖZKAYNAKLAR	33-34
NOT 13 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	35
NOT 14 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	35-36
NOT 15 FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	36
NOT 16 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	36
NOT 17 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	37-38
NOT 18 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	39-40
NOT 19 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	41
NOT 20 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	41-42

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.770.666	1.219.571
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	683.002	142.723
Finansal Yatırımlar		35.629	29.977
Ticari Alacaklar	8	171.303	100.973
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	17	19.629	21.456
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		151.674	79.517
Diğer Alacaklar		138	85
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		138	85
Stoklar	10	850.639	922.739
Peşin Ödenmiş Giderler	7	13.400	13.196
Diğer Dönen Varlıklar		16.555	9.878
Duran Varlıklar		12.503.085	12.491.610
Ticari Alacaklar	8	9.893	3.061
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		9.893	3.061
Diğer Alacaklar		2.734	2.743
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		2.734	2.743
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	388.183	401.643
Bağlı Ortaklıklar		484	484
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	12.058.731	12.038.457
Maddi Duran Varlıklar		41.049	43.261
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.041	993
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		1.041	993
Peşin Ödenmiş Giderler	7	970	968
Toplam Varlıklar		14.273.751	13.711.181

Takip eden açıklama ve notlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.597.900	2.490.600
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	1.548.785	1.647.691
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	811.570	532.244
Ticari Borçlar	8	64.226	68.351
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	17	27.795	30.470
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		36.431	37.881
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.944	1.715
Diğer Borçlar		18.900	88.716
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		464	67.144
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		18.436	21.572
Türev Araçlar		31.321	55.900
<i>Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar</i>		31.321	55.900
Ertelenmiş Gelirler	7	98.763	71.683
Kısa Vadeli Karşılıklar	7	20.205	20.205
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		20.205	20.205
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	2.186	4.095
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.988.227	2.449.124
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.986.761	2.447.393
Ertelenmiş Gelirler		-	265
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.466	1.466
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		1.466	1.466
ÖZKAYNAKLAR		8.687.624	8.771.457
Ödenmiş Sermaye	12	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar		(5.930)	(5.930)
Paylara İlişkin Primler		25.770	25.770
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.421	74.421
Geçmiş Yıllar Karları		7.677.196	7.383.462
Dönem Net (Zararı)/ Karı		(83.833)	293.734
TOPLAM KAYNAKLAR		14.273.751	13.711.181

Takip eden açıklama ve notlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2020
Hasılat	13	586.472	329.568	448.826	117.401
Satışların Maliyeti (-)	13	(139.426)	(75.061)	(204.932)	(67.820)
BRÜT KAR		447.046	254.507	243.894	49.581
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	(29.587)	(19.243)	(13.925)	(4.327)
Pazarlama Giderleri (-)	14	(3.223)	(1.068)	(21.678)	(14.210)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		2.774	669	3.156	1.669
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(4.756)	(2.396)	(3.579)	(1.265)
ESAS FAALİYET KARI		412.254	232.469	207.868	31.448
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	3	20.684	12.448	12.701	5.429
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		432.938	244.917	220.569	36.877
Finanman Gelirleri	15	47.859	31.888	23.277	11.500
Finansman Giderleri (-)	15	(564.630)	(244.626)	(511.653)	(210.217)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI)/KARI		(83.833)	32.179	(267.807)	(161.840)
DÖNEM NET ZARARI/(KARI)		(83.833)	32.179	(267.807)	(161.840)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kayıp	16	(0,08)	0,03	(0,27)	(0,16)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(83.833)	32.179	(267.807)	(161.840)

Takip eden açıklama ve notlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Dönem Net Karı/(Zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(4.707)	25.770	74.255	6.517.966	865.662	8.478.946
Transferler	-	-	-	166	865.496	(865.662)	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	(267.807)	(267.807)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	(1.123)	-	-	-	-	(1.123)
30 Haziran 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.830)	25.770	74.421	7.383.462	(267.807)	8.210.016
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	74.421	7.383.462	293.734	8.771.457
Transferler	-	-	-	-	293.734	(293.734)	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	(83.833)	(83.833)
30 Haziran 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	74.421	7.677.196	(83.833)	8.687.624

Takip eden açıklama ve notlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		282.966	359.645
Dönem Zararı		(83.833)	(267.807)
Dönem Net Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		431.712	512.634
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		4.875	536
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		-	3
Şüpheli alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	8	(1.533)	273
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15	230.778	258.388
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler		(24.580)	-
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		246.281	270.504
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(20.684)	(12.701)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karları		(3.425)	(4.369)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(64.913)	114.851
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(75.629)	5.094
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(5.696)	6.319
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		72.100	98.766
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(206)	(23.236)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(4.125)	(8.091)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(69.817)	52.012
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		26.815	(7.045)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(8.355)	(8.968)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		282.966	359.678
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(33)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		14.584	(56.842)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		5	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.716)	(676)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(21.119)	(98.010)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		4.270	7.769
Alınan temettüleri	3	34.144	34.075
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		238.991	(546.150)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		1.328.706	1.687.351
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(869.998)	(1.932.692)
Ödenen faiz		(239.259)	(326.108)
Alınan faiz		19.542	25.299
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış	5	536.541	(243.347)
DÖNEM BAŞIN NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	142.452	733.346
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	678.993	489.999

Takip eden açıklama ve notlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Torunlar GYO" veya "Şirket"). Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 61'dir (31 Aralık 2020: 51) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 12).

Şirket, Türkiye'de İstanbul Ticaret Sicil Odası'na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır: Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkmazı No: 4 Beykoz 34805 İstanbul/Türkiye.

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir.

Torunlar GYO A.Ş. 13 Mart 2018 tarihi itibarıyla TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin hisselerinin 100%'ünü satın almıştır. Bu sebeple 31 Mart 2018 tarihinden itibaren finansal tablolar hazırlanmaktadır. TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin, esas faaliyet alanı ve Şirket'in TRN sermayesine iştirak oranı aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyette bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	2021 İştirak oranı %	2020 İştirak oranı %
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.	Türkiye	Otel Yönetimi	100	100

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 30 Haziran 2021 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

Şirket	Faaliyet alanı	Müşteşebbis ortaklar
TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. ("TTA")	AVM projesi	Anaterra Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.

TTA

Mülkiyetleri Samsun Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı, Samsun İli, İlkadım İlçesi 205 Ada, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no.lu parseller ile 376 Ada, 1 no.lu parsel ve 377 Ada, 5 no.lu parselleri kapsayan alan üzerindeki "Eski Sigara Fabrikası ve Müstemilatlarının", Samsun Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'na projesi onaylatılarak, alışveriş merkezi ve/veya otel olarak yenilenmesi; iki katlı yer altı otoparkının yapılarak, işletme hakkının Samsun Büyükşehir Belediyesine bırakılması; tapuya 30 yıl süre ile sınırlı ayni hak tesisi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi) yapılarak, alışveriş merkezi ve/veya otelin işletme cirosundan Samsun Büyükşehir Belediyesine pay verilmek suretiyle, 30 yıl süre ile işletilmesi; süre sonunda, Samsun Büyükşehir Belediyesine devredilmesi işi ihalesini Şirket'in dahil olduğu ortak girişim grubu kazanmış olup, söz konusu iş ile alakalı olarak, 7 Ocak 2010 tarihinde TTA Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş. unvanıyla kurulmuştur.

İhalenin kazanılması sonucunda belediye ile yapılan anlaşma ile finansal kiralama çerçevesinde kazanılmış bu hak TMS 40 kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına girmesi ve gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi sebebiyle yatırım amaçlı gayrimenkuller kapsamında değerlendirilmiştir.

Ağustos 2011'de Turkmall Gayrimenkul Geliştirme Yönetim ve Yatırım A.Ş. 'ye ait olan 450.000 adet ve 450.000 TL nominal bedelli hisse senedi ile Ahmet Demir'e ait olan 50.000 adet ve 50.000 TL nominal bedelli hisse senedini Anaterra Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ye devredilmiştir. Devir sonrasında TTA'nın yeni ortaklık yapısı %40 Torunlar GYO, %8 Torunlar Gıda Sanayi Ticaret A.Ş. %1 Aziz Torun, %1 Mehmet Torun, %50 Anaterra Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. şeklindedir. TTA Bulvar Samsun AVM projesinin inşaatına 2011 yılında başlamış olup; 2012 Temmuz ayında AVM açılmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı ortaklık

TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.

Şirket, 12 Mart 2018 tarihinde 109 TL değer tespiti yapılan; nominal beher değeri 0,22 TL olan, 500.000 nominal adet olan TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin hisselerinin %100'ünü 109 TL bedel karşılığı alınmasına karar verilmiştir. Şirket, TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.'yi finansal tablolara %100 oranında yansıtmıştır.

İştirakler

Torunlar GYO'nun iştirakleri, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

İştirak

	Faaliyet konusu
Yeni Gimat GYO A.Ş. ("Yeni Gimat")	Ankamall AVM ve Crowne Plaza Hotel mülk sahibi
Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. ("Netsel")	Marmaris Marina işletmesi

Yeni Gimat

Yeni Gimat, 30 Temmuz 1999 tarihinde 1.050 ortağın kurucu üye olarak iştirakiyle kurulmuştur. 2006 yılından itibaren Ankamall AVM'ye, 2007 yılından itibaren ise Ankara Crowne Plaza oteline sahiptir. Şirket'in doğrudan elinde bulundurduğu %14,83 ve hissedarlarının sahip olduğu %5 oranındaki hisse ile en büyük paya sahip ortak olması ve Yeni Gimat'ın yönetim kurulunda temsil edilmesi nedeniyle, Yeni Gimat üzerinde önemli derecede etkisi olduğundan finansal tablolara özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

Netsel

Netsel; 6 Ekim 1987 yılında Net Turizm Ticaret ve Sanayi A.Ş. ile Yüksel İnşaat A.Ş.'nin önderliğinde kurulmuş olup üzerinde faaliyet gösterdiği arazi 22 Aralık 1988 tarihinden itibaren 49 yıllığına Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan kiralanmıştır. 1992 yılında Net Turizm sahip olduğu hisseleri Marmara Bankası'na, 1994 yılında ise Yüksel İnşaat sahip olduğu hisseleri Çukurova Grubu'na satarak devretmiştir. Marmara Bankası'nın tasfiye sürecini takiben, Netsel özelleştirme kapsamına alınmış ve 31 Mayıs 2005 ve 7 Haziran 2005 tarihlerinde imzalanan "Hisse Devir Temlik Sözleşmeleri"ne istinaden %44,60'lık kısmı Torunlar GYO'ya, 22 Ağustos 2005 tarihinde imzalanan "Hisse Devir Temlik Sözleşmeleri"ne istinaden %55'lik kısmı Tek-Art Kalamış ve Fenerbahçe Marmara Turizm Tesisleri A.Ş.'ye (Koç Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklığı) geçmiştir. Şirket'in Netsel üzerinde önemli derecede etkisi olduğundan finansal tablolara özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Geriye kalan %0,40'lık kısım Torun ailesinin kontrolündendir.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin dışında, tarihi maliyet esasına baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki ara dönem özet finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Ayrıca ara dönem özet finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Ara dönem özet finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal araçların gerçeğe uygun değerleriyle taşınması haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Şirket, 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No: 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ya uygun olarak hazırlamıştır. TMS 34 "Ara Dönem Finansal Tablolar" standardı uyarınca ara dönem finansal tabloların sunumunda özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Şirket, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tablolarını özet sunum tercih ederek hazırlamıştır ve TMS/ TFRS'ye uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar TMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Bu sebeple Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları 31 Aralık 2020 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

Şirket'in 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 17 Ağustos 2021 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ("fonksiyonel para birimi"). Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk Lirası ("TL") olup, raporlama para birimi bin TL'dir.

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirket'in 30 Haziran 2021 tarihli ara dönem özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca yayımlanmış olduğu finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine uygun olarak hazırlanmakta olup, 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)
TTA	40,00	40,00
	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Dönen varlıklar	2.371	1.789
Duran varlıklar	211.857	211.857
Toplam varlıklar	214.228	213.646
Kısa vadeli yükümlülükler	56.525	54.707
Uzun vadeli yükümlülükler	15.392	15.392
Özkaynaklar	140.904	143.547
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	212.821	213.646
Net dönem (zararı) / karı	1.408	42.215

Bir Şirket şirketinin faaliyetlerini müşterek yürütülen faaliyetler kapsamında gerçekleştirdiği durumlarda, müşterek faaliyetleri gerçekleştiren Şirket, aşağıdakileri müşterek faaliyetlerdeki payı oranında finansal tablolarına dahil eder:

- Müşterek faaliyetlerde sahip olduğu varlıklardaki payı ile birlikte varlıklarını;
- Müşterek faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile birlikte yükümlülükleri;
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürün/çıktının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelir;
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıktının satışından elde edilen gelir payı ve
- Ortak olarak üstlenilen giderler ile birlikte payına düşen tüm giderler.

Şirket, müşterek faaliyet çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsayan TFRS uyarınca muhasebeleştirir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İştirakler

Şirket'in, önemli etkilere sahip olduğu ancak kontrolünün olmadığı iştiraklerdeki yatırımlar, özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmektedir. İştiraklerin elde edilmesi sonrasında oluşan kar ve zararlardan Şirket'in hissesine düşen tutarlar kar ve zarar tablosunda "özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlardan elde edilen kar" hesabı altında muhasebeleştirilmiştir. İştiraklerde meydana gelen zarardan Şirket'in hissesine düşen miktar, iştirak üzerinde sahip olunan paya eşit veya paydan fazla olursa ve Şirket teminatsız alacaklar da dahil olmak üzere daha önceden bir yükümlülüğe girmemiş veya iştirak adına ödemelerde bulunmadıysa, daha fazla zarar yazamamaktadır. Şirket tarafından kabul edilen politikalarla bütünlük sağlanması açısından gerekli olduğu takdirde iştiraklerin muhasebe politikaları üzerinde değişiklik yapılabilmektedir.

Şirket ile iştirakleri arasındaki işlemlerden doğan gerçekleşmemiş karlar ve zararlar Şirket'in iştiraklerdeki payı ölçüsünde düzeltilmiştir. Önemli etkinin sona erdiği tarihteki yatırımın kayıtlı değeri, o tarihten sonra gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçülebildiğinde gerçeğe uygun değerinden aksi takdirde maliyet bedeli üzerinden gösterilir.

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla iştiraklerdeki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir:

	30 Haziran 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)
Netsel	44,60	44,60
Yeni Gimat	14,83	14,83

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Toplam varlıklar	2.246.204	2.295.084
Toplam yükümlülükler	75.447	52.217
Net dönem karı	121.821	131.925

(*) Yukarıda belirtilen birleştirilmiş tutarlar, özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilen iştiraklerin özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme amaçlı sınıflandırmalar ve düzeltme kayıtları sonrası kendi solo finansal tablolarında gösterildiği şekli ile bakiyelerini ifade etmektedir. İştiraklerden elde edilen tutarlar, şirketlerin faaliyetlerinin sonuçlarının tamamını içermektedir.

Yeni Gimat'dan elde edilen tutarlar

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Toplam varlıklar	2.197.618	2.234.071
Toplam yükümlülükler	54.338	30.186
Net dönem karı	106.210	110.708

Netsel'den elde edilen tutarlar

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Toplam varlıklar	48.586	61.017
Toplam yükümlülükler	21.109	22.031
Net dönem karı	15.611	21.217

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli varlıklarını 827.234 TL aşmıştır. Şirket kısa vadeli vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 5.Levent, Torun Center ve Mall of İstanbul 2.Etap (High Residence) projeleri ile ilgili olarak konut teslimlerine devam edilmektedir. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Herhangi bir nakit sıkışıklığında satış, ipotek ya da alternatif başka yöntemler Şirket tarafından değerlendirilecektir. Şirket kısa vadede 700.000 TL AVM kira geliri ve 150.000 TL ofis kira geliri tahmin etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir. Bu kapsamda, Şirket'in likiditeye yönelik mevcut kaynakları yeterli olup, projekte edilen nakit akımları için ek kaynağa ihtiyacı bulunmayacağı kanaatindedir.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

- a. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:
- **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları’ kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasında ilişkin değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
 - **TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatififiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.
 - **TFRS 17 ve TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”nde yapılan değişiklikler, TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4'teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023'e ertelenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri";** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - **TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - **TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
 - **TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler'** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, 'Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ilk kez uygulanması' TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Ara dönem özet finansal tabloların hazırlanması sürecinde yönetim, finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan (aşağıda ele alınan tahminler dışındaki) aşağıdaki yorumları yapmıştır:

Ara dönem özet finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. 30 Haziran 2021 tarihli ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan varsayım ve önemli muhasebe tahminlerinde önceki yılda kullanılanlara göre değişiklik olmamıştır. Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi, iskonto oranı, yıllık kira artış oranı, nihai büyüme oranları, kapitalizasyon oranları ve emsal m² değerleri ilerideki sayfalarda sunulmaktadır.

Şirket, 2020 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını bağımsız bir değerlendirme şirketine yaptırmıştır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapıldığından, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet finansal tablolarda 2020 yılında yapılan değerlendirme çalışması sonucu kabul edilen değerler kullanılmıştır. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Şirket yönetimi ilgili gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerindeki etkileri değerlendirmiş ve bu değerlendirme sonucunda 2020 yılı için öngörülen gelirler ile 6 aylık gerçekleştirmeler arasında olumsuz bir etki görülmemiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

31 Aralık 2020	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Antalya Deepo AVM	7 Ocak 2021	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%8	-
Mall of Antalya	7 Ocak 2021	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%8	-
Antalya Kepez arsalar	7 Ocak 2021	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.139
Bursa Korupark AVM	7 Ocak 2021	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%7	-
Torium AVM	7 Ocak 2021	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%9	-
Bursa Zafer Plaza AVM	7 Ocak 2021	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%7	-
Mall of İstanbul AVM	7 Ocak 2021	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%8	-
Torun Tower	7 Ocak 2021	Emsal karşılaştırma	-	-	-	18.854
Paşabahçe arazisi	7 Ocak 2021	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%8	-
İstanbul İkitelli Kayabaşı arsa	7 Ocak 2021	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.500
İstanbul Beyoğlu Kemankuş binası	7 Ocak 2021	Emsal karşılaştırma	-	-	-	58.125
Bursa Korupark bağımsız bölümler	7 Ocak 2021	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.205
5.Levent Çarşı	7 Ocak 2021	Emsal karşılaştırma	-	-	-	10.707
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	7 Ocak 2021	Emsal karşılaştırma	-	-	-	8.818
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis projesi	7 Ocak 2021	Gelir indirgeme	%20	%5-8	%7-10	-
Mall of İstanbul 3. Etap	7 Ocak 2021	Emsal karşılaştırma	-	-	-	6.965
Torun Center	7 Ocak 2021	Emsal karşılaştırma	-	-	-	20.142

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

30 Haziran 2021 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 3.596.932 TL olan gayrimenkullerin (31 Aralık 2020: 3.596.932 TL) değerlemelerindeki emsal m² birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 35.969 TL az ve 35.969 TL fazla olacaktı (31 Aralık 2020: 35.969 TL az, 35.969 TL fazla).

- i. Şirket'in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 84.503,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Antalya Deepo AVM ve büyüme projesi (Mall of Antalya) Nisan 2017 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2020-4566 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.080.000 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1645 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.040.000 TL olarak belirlenmiştir).

- ii. Şirket'in, 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 57.680 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2020-4552 tarihli 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 65.725 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1628 tarihli 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 63.265 TL olarak belirlenmiştir).

- iii. Şirket, 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain 53.185,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Korupark Alışveriş Merkezi Mayıs 2007 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli ve 2020-4554 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.785.000 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli ve 2019-1632 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.710.000 TL olarak belirlenmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- iv. Şirket, 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 181.295 m² kiralanabilir alan içerisinde Mall of İstanbul Alışveriş Merkezi 23 Mayıs 2014 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli ve 2020-4557 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 3.135.000 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli ve 2019-1635 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 3.000.000 TL olarak belirlenmiştir).

- v. Şirket, 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde kain 44.571 m² yüzölçümlü alan üzerine Torium Alışveriş Merkezi projesini gerçekleştirmiştir. Torium AVM projesi tamamlanmış olup, AVM 30 Ekim 2010 tarihinde ziyarete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli ve 2020-4555 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 630.000 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli ve 2019-1633 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 540.000 TL olarak belirlenmiştir).

- vi. Şirket'in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi'nde kain 70.644 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur ve 3.935 m² alanlı iskele ve rıhtım için 49 yıllık kullanım hakkına sahiptir. Söz konusu arsa üzerinde 5 Yıldızlı Otel ve Apart Otel projesi yapılması planlanmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2020-4565 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 891.475 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1644 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 861.500 TL olarak belirlenmiştir).

- vii. Şirket, 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 2.Bölge'de kain 11.099 m² yüzölçümlü alan üzerinde yer alan Torun Tower 2014 yılı içerisinde tamamlanmış olup, 6 Şubat 2014 tarihinde Denizbank A.Ş. ile Şirket portföyünde yer alan Torun Tower ofis projesinin, 30 katına tekabül eden 60.023 m² bölümünün kiralanmasına ilişkin sözleşme imzalanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2020-4558 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.000.000 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1633 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.853.000 TL olarak belirlenmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- viii. Şirket, 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi'nde kain 9.622 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Zafer Plaza Ekim 1999 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2020-4553 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 379.200 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1631 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 366.700 TL olarak belirlenmiştir).

- ix. Şirket'in, 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kayabaşı Köyü'nde kain 60.833 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2020-4549 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 91.250 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1627 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 74.215 TL olarak belirlenmiştir).

- x. Şirket, 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankuş Mahallesi'nde kain 1.479 m² yüzölçümlü arsa üzerinde binası mevcuttur. Bina restore edilerek otel projesi gerçekleştirilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli ve 2020-4569 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 85.950 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli ve 2019-1648 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 74.970 TL olarak belirlenmiştir).

- xi. Şirket'in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain Bursa Korupark Alışveriş Merkezi'nin eklentileri olan sosyal tesisler, ofis ve depoları bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2020-4560 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 35.797 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1638 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 24.093 TL olarak belirlenmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xii. Şirket, 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli- 2 Mahallesi'nde kain 18.209 m² alan üzerinde Mall of İstanbul Otel Kongre Merkezi ve Ofis Projesi 2020 yılında tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli ve 2020-4559 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 518.350 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli ve 2019-1647 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2019 tarihindeki tarihindeki Torunlar GYO'ya ait olan kısmın gerçeğe uygun değeri toplam 442.585 TL olarak belirlenmiştir)

- xiii. Şirket, 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde 2.177 m² kiralanabilir alana sahip 20 adet ofis ve 2 adet konuttan oluşan 22 adet üniteyi kiraya vermiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli ve 2020-4559 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2020 gerçeğe uygun değeri toplam 15.030 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli ve 2019-1629 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2019 gerçeğe uygun değeri toplam 12.100 TL olarak belirlenmiştir).

- xiv. Şirket, 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi'nde Torun Center projesinde yer alan 68.673 m² kiralanabilir alana sahip işyeri, ofis ve ticari ünitelerden oluşan bir kısmı 2018 yılında kiraya verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2020-4564 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.105.400 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1643 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.039.726 TL olarak belirlenmiştir).

- xv. Şirket, 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Güzeltepe Mahallesi'nde 5.Levent projesinde yer alan 50 adet kiralanabilir alana sahip işyeri, ofis ve ticari üniteleri bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2020-4567 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 91.780 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1646 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 71.620 TL olarak belirlenmiştir).

- xvi. Şirket'in, 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi'nde kain 12.132 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2020-4551 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 84.500 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1629 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 71.820 TL olarak belirlenmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Cari Döneme İlişkin Önemli Değişiklikler

Şirket, 30 Haziran 2021 tarihli ara dönem finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Şirket bu kapsamda, 30 Haziran 2021 tarihli ara dönem bireysel finansal tablolarında yer alan finansal varlıklar, stoklar, maddi duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini test etmiş ve önemli bir değişiklik tespit edilmemiştir.

2.7 Portföy sınırlamalarına uyum

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

	30 Haziran 2021		31 Aralık 2020	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	317.848	14,83	326.836
TTA	40,00	57.982	40,00	57.419
Netsel	44,60	12.353	44,60	17.388
		388.183		401.643
	1 Ocak 30 Haziran 2021	1 Nisan 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
Dönem başı	401.643	375.636	394.174	390.889
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	20.121	13.009	11.226	4.394
İştiraklerden alınan temettüler	(34.144)	99	(34.075)	(24.641)
Geri alınmış paylar (*)	-	-	(1.123)	-
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	563	(561)	1.475	1.035
Dönem sonu	388.183	388.183	371.677	371.677

(*) Şirket'in iştiraklerinden Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin 2020 yılı içerisinde yapılan geri alım işlemi sonucu 1.123 TL Yeni Gimat GYO A.Ş. hisseleri geri alınmış paylar olarak raporlanmıştır.

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	1 Ocak 30 Haziran 2020	1 Nisan 30 Haziran 2020	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
Yeni Gimat	15.751	7.910	10.576	2.975
Netsel	4.370	5.099	650	1.419
TTA	563	(561)	1.475	1.035
Toplam	20.684	12.448	12.701	5.429

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Torunlar GYO'nun raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından proje bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Torunlar GYO'nun her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Şirket'in finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Şirket'in faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen faaliyet kolunda takip etmektedir. Yönetim, kar veya zarar tablosunda finansman geliri/gideri öncesindeki faaliyet karına kadar bölümlerinin performansını takip edip değerlendirmektedir. Şirket'in finansman faaliyetlerini oluşturan kredi ve mevduatların tamamı projeler ile eşlendirilemediği ve genellikle karma projeler ile ilgili oldukları için Yönetim finansman faaliyetlerini bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. Buna ek olarak Yönetim, toplam varlık ve yükümlülüklerini de bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Haziran 2021 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	118.769	110.944	-	108.882	-	-	108.882	940
Korupark AVM	60.680	51.293	-	51.107	-	-	51.107	-
Torun Tower	56.256	54.932	-	54.932	-	-	54.932	-
Torium AVM	22.003	9.479	-	9.071	-	-	9.071	1.269
Mall of Antalya	21.918	15.527	-	15.361	-	-	15.361	173
Antalya Deepo AVM	18.156	14.524	-	14.429	-	-	14.429	-
Zafer Plaza AVM	12.800	10.531	-	10.531	-	-	10.531	-
Torun Center	5.677	4.722	-	4.722	-	-	4.722	52
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	5.344	4.508	-	4.508	-	-	4.508	15.754
5. Levent çarşı	1.799	1.799	-	1.799	-	-	1.799	-
Torium Yurt	1.454	1.454	-	1.454	-	-	1.454	38
Nishistanbul Projesi	103	91	-	91	-	-	91	-
Korupark bağımsız bölümler	175	70	-	70	-	-	70	16
Ara toplam	325.134	279.874	-	276.957	-	-	276.957	18.242
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	137.436	115.121	-	71.505	-	-	71.505	-
5. Levent Projesi	91.515	53.079	-	46.639	-	-	46.639	-
Mall of İstanbul	28.120	16.771	-	16.771	-	-	16.771	-
Korupark 3. Etap Konutlar	382	382	-	382	-	-	382	-
Ara toplam	257.453	185.353	-	135.297	-	-	135.297	-
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi	-	-	-	-	-	-	-	-
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	264
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	-	-	-	-	-	-	-	-
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Kemankeş binası	-	-	-	-	-	-	-	2.613
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler								
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	15.751	-	15.751	-
Netsel	-	-	-	-	4.370	-	4.370	-
TTA	-	-	-	-	563	-	563	-
Dağıtılmamış	3.885	(18.181)	-	-	-	(516.771)	(516.771)	-
Toplam	586.472	447.046	-	412.254	20.684	(516.771)	(83.833)	21.119

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artış / azalışlarını ifade etmektedir.

(**) Yatırım harcamaları, finansal tablolarda stok olarak sınıflandırılan kalemlere ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan alışveriş merkezlerine yapılan yatırımları içermektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Haziran 2020 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre Şirketlanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	91.586	61.518	-	59.154	-	-	59.154	2.877
Torun Tower	50.087	47.042	-	47.042	-	-	47.042	-
Korupark AVM	49.127	39.015	-	38.803	-	-	38.803	106
Torium AVM	21.596	7.349	-	6.987	-	-	6.987	2.118
Antalya Deepo AVM	20.448	16.685	-	16.527	-	-	16.527	624
Mall of Antalya	10.317	3.244	-	2.922	-	-	2.922	162
Zafer Plaza AVM	9.960	6.992	-	6.992	-	-	6.992	-
Torun Center	4.753	4.521	-	(593)	-	-	(593)	-
5. Levent çarşı	1.579	1.434	-	1.434	-	-	1.434	-
Torium Yurt1	1.150	1.115	-	1.115	-	-	1.115	122
Mall of İstanbul								
Konut ve Ofisler	293	71	-	71	-	-	71	-
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Korupark bağımsız bölümler	201	100	-	100	-	-	100	-
Ara toplam	261.097	189.086	-	180.554	-	-	180.554	6.009
Konut ve ofis projeleri								
5. Levent Projesi	153.196	40.261	-	19.155	-	-	19.155	11.573
Torun Center	28.383	12.979	-	6.087	-	-	6.087	-
Nişistanbul Projesi	6.150	1.568	-	1.524	-	-	1.524	-
Korupark 3. Etap Konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul	-	-	-	-	-	-	-	-
Torium konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Ara toplam	187.729	54.808	-	26.766	-	-	26.766	11.573
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi	-	-	-	-	-	-	-	-
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	5.589
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	-	-	-	-	-	-	-	83.203
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Kemankeş binası	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler								
Ankamall ve								
Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	10.576	-	10.576	-
Netsel	-	-	-	-	650	-	650	-
TTA	-	-	-	-	1.475	-	1.475	-
Dağıtılmamış	-	-	-	548	-	(488.376)	(487.828)	-
Toplam	448.826	243.894	-	207.868	12.701	(488.376)	(267.807)	106.374

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artış / azalışlarını ifade etmektedir.

(**) Yatırım harcamaları, finansal tablolarda stok olarak sınıflandırılan kalemlere ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan alışveriş merkezlerine yapılan yatırımları içermektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kasa	4	-
Banka	682.994	142.685
Vadesiz mevduatlar	2.258	1.487
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	680.736	141.198
Diğer hazır değerler	4	38
	683.002	142.723

30 Haziran 2021 ve Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri	683.002	142.723
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(4.009)	(271)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	678.993	142.452

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
0 - 30 güne kadar	273.056	109.470
30 - 90 gün arası	409.946	33.253
	683.002	142.723

Nakit ve nakit benzeri değerlerin yabancı para dağılımının TL cinsinden karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021		31 Aralık 2020	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	2.620	22.807	12.405	91.062
Avro	31.891	330.534	243	2.185
Diğer	15	175	1	12
		353.516		93.259

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
ABD Doları	2,58	2,57
Avro	1,63	1,27
Türk Lirası	19,06	12,81

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Borçlanmalar		
Banka kredileri	1.548.785	1.647.691
Kısa vadeli borçlanmalar	1.548.785	1.647.691
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	810.801	487.772
Finansal kiralamalar	769	44.472
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	811.570	532.244
Banka kredileri	2.982.669	2.440.196
Finansal kiralamalar	4.092	7.197
Uzun vadeli borçlanmalar	2.986.761	2.447.393
Toplam borçlanmalar	5.347.116	4.627.328

Şirket'in 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen, toplam 13.094.042 TL tutarında (31 Aralık 2020: 11.668.984 TL) yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır.

Banka kredileri

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli banka kredileri	1.548.785	1.647.691
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	810.801	487.772
Uzun vadeli banka kredileri	2.982.669	2.440.196
Toplam borçlar	5.342.255	4.575.659

30 Haziran 2021	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
	13,03	TL	1.347.525	1.347.525
Kısa vadeli banka kredileri	4,42	ABD Doları	1.243	10.821
	3,43	Avro	18.374	190.439
	11,73	TL	381.333	381.333
Uzun vadeli banka kredilerinin	4,30	ABD Doları	11.458	99.747
kısa vadeli kısmı	4,21	Avro	31.813	329.721
	16,03	TL	1.853.905	1.853.905
Uzun vadeli banka kredileri	4,42	ABD Doları	60.833	529.566
	4,02	Avro	57.813	599.198
Toplam banka kredileri				5.342.255

(*) Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları, kredilerin sabit ve değişken faizlerinin ağırlıklı ortalamalarıdır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2020	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	11,02	TL	1.318.903	1.318.903
	3,23	Avro	36.500	328.788
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	11,12	TL	438.990	438.990
	6,66	ABD Doları	2.811	20.632
	4,17	Avro	3.125	28.150
Uzun vadeli banka kredileri	12,96	TL	1.261.096	1.261.096
	6,01	ABD Doları	54.481	399.917
	4,67	Avro	86.500	779.183
Toplam banka kredileri				4.575.659

(*) Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları, kredilerin sabit ve değişken faizlerinin ağırlıklı ortalamalarıdır.

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
2022	879.716	1.522.357
2023	986.172	465.519
2024 ve sonrası	1.116.781	452.320
	2.982.669	2.440.196

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
1 yıla kadar	769	44.472
1 yıl - 5 yıl	4.092	7.197
	4.861	51.669

Finansal kiralama yükümlülükleri ABD Doları ve Avro'dan oluşmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2021 itibarıyla %5,87 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 469 Avro (31 Aralık 2020: %3,56 faiz oranı ve 5.736 Avro) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin önemli bir kısmı Şirket'in 27 Mayıs 2016 tarihinde yapmış olduğu satış ve geri kiralama sözleşmesine istinaden Ak Finansal Kiralama A.Ş.'ye sattığı ve geri kiraladığı yatırım amaçlı gayrimenkullerin altında gösterdiği AVM'lere ait ekipmanlara ilişkin finansal kiralama yükümlülüklerinden oluşmaktadır (Not 2).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER VE DİĞER KISA VE
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	10.481	6.791
Gelecek aylara ait giderler	2.919	6.405
	13.400	13.196

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	970	968
	970	968

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	93.197	64.590
Ertelenmiş gelirler	5.566	7.093
	98.763	71.683

(*) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 47.410 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 5.036 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi, 126 TL tutarındaki kısmı Korupark, 33.781 TL'lik kısmı Torun Center projesi ve kalan 6.844 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 24.760 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 19.272 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi, 126 TL tutarındaki kısmı Korupark 3. Etap, 18.339 TL'lik kısmı Torun Center ve kalan 2.093 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır).

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Ödenecek vergi ve fonlar	1.783	3.932
Gider tahakkukları	403	163
	2.186	4.095

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli borç karşılıkları		
Dava karşılıkları (**)	20.205	20.205
	20.205	20.205

(**) Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Haziran 2021 itibarıyla 20.205 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2020: 20.205 TL). 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 75 adet maddi ve manevi tazminat davası, 143 adet iş davası, 28 adet alacak davası, 9 adet tapu tescil ve 27 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 20.205 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. 31 Aralık 2020 itibarıyla 20.205 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 47 adet maddi ve manevi tazminat davası, 115 adet iş davası, 13 adet alacak davası, 7 adet tapu tescil ve 11 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 20.205 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir. Şirket ortaklarının taraf olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Ticari alacaklar	129.094	75.077
Alacak senetleri (*)	45.415	28.808
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 17)	19.629	21.456
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(22.835)	(24.368)
	171.303	100.973

Uzun vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Alacak senetleri (*)	9.893	3.061
	9.893	3.061

(*) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 13.586 TL'si 5. Levent projesinden, 208 TL'si Korupark projesinden ve geriye kalan 41.514 TL diğer alacak senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 5. Levent 17.806 TL, 9.573 TL'si AVM kiracılarından ve 4.490 TL diğer alacak senetleri).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	30 Haziran 2020
Dönem başı	(24.368)	(22.838)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	(280)
Konusu kalmayan karşılıklar	1.533	7
Dönem sonu	(22.835)	(23.111)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
3 - 6 ay arası	(561)	(2.094)
6 aydan daha uzun	(22.274)	(22.274)
	(22.835)	(24.368)

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Ticari borçlar	36.431	37.881
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 17)	27.795	30.470
	64.226	68.351

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Haziran 2021
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	3.135.000	940	-	-	-	3.135.940
Torun Tower	2.000.000	-	-	-	-	2.000.000
Bursa Korupark AVM	1.785.000	-	-	-	-	1.785.000
Torun Center	1.105.400	52	(845)	-	-	1.104.607
Mall of Antalya	730.000	173	-	-	-	730.173
Torium AVM	630.000	1.269	-	-	-	631.269
Mall of İstanbul otel ve kongre merkezi	518.350	15.754	-	-	-	534.104
Antalya Deepo AVM	350.000	-	-	-	-	350.000
Bursa Zafer Plaza AVM	379.200	-	-	-	-	379.200
5. Levent çarşı	91.780	-	-	-	-	91.780
Korupark bağımsız bölümler	35.797	16	-	-	-	35.813
Torium Yurt 1	22.500	38	-	-	-	22.538
Torium Yurt 2	21.500	-	-	-	-	21.500
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	15.030	-	-	-	-	15.030
İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi	891.475	264	-	-	-	891.739
Karaköy otel	85.950	2.613	-	-	-	88.563
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Kayabaşı arsa	91.250	-	-	-	-	91.250
Mall of İstanbul 3. Etap	84.500	-	-	-	-	84.500
Antalya Kepez Arsalar	65.725	-	-	-	-	65.725
	12.038.457	21.119	(845)	-	-	12.058.731

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Haziran 2020
Alışveriş-Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	3.000.000	2.877	-	-	-	3.002.877
Torun Tower	1.853.000	-	-	-	-	1.853.000
Bursa Korupark AVM	1.710.000	106	-	-	-	1.710.106
Torun Center	1.039.726	-	(3.400)	-	-	1.036.326
Mall of Antalya	575.000	162	-	-	-	575.162
Torium AVM	540.000	2.118	-	-	-	542.118
Antalya Deepo AVM	465.000	624	-	-	-	465.624
Bursa Zafer Plaza AVM	366.700	-	-	-	-	366.700
5. Levent çarşı	71.620	-	-	-	-	71.620
Korupark bağımsız bölümler	24.093	-	-	-	-	24.093
Torium Yurt 2 (**)	22.738	-	-	-	-	22.738
Torium Yurt 1	22.300	122	-	-	-	22.422
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	- 12.100	- -	- -	- -	- -	- 12.100
İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi (*)	861.500	5.589	-	-	-	867.089
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi	442.585	83.203	-	-	-	525.788
Karaköy otel	74.970	-	-	-	-	74.970
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	63.265	-	-	-	-	63.265
	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsa	74.215	-	-	-	-	74.215
Mall of İstanbul	-	-	-	-	-	-
3. Etap	71.820	-	-	-	-	71.820
	11.290.632	94.801	(3.400)	-	-	11.382.033

(*) Şirket, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesinde (Eski Tekel Fabrikası) bulunan ve tapunun 195 Ada, 7 Parsel, 54,870 m² yüzölçümlü taşınmaz, 209 Ada, 3 Parsel, 16,212 m² yüzölçümlü taşınmaz, 200 Ada, 3 Parsel, 827 m² yüzölçümlü taşınmaz ile bu taşınmazların üzerinde bulunan binaları 355 milyon TL bedel karşılığında ihale ile almış olup söz konusu taşınmazlara ilişkin tapu devir işlemi 20 Eylül 2012 tarihinde tamamlanmıştır. Satın alınan arazi üzerinde 5 yıldızlı otel ve apart otel kullanım amaçlı proje geliştirilmesi planlanmaktadır. İlgili projeye ait yapı ruhsatı 7 Eylül 2017 alınmıştır.

(**) Torium AVM'nin yanında inşa edilen yurt binasına ilişkin sözkonusu maliyetlerin üçüncü tarafa kiralanması sebebiyle maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmasından oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerindeki kredilerden kaynaklanan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Haziran 2021</u> Orijinal Tutar	<u>31 Aralık 2020</u> Orijinal Tutar	Döviz cinsi	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Bursa Korupark AVM	1.500.000	1.500.000	TL	1.500.000	1.500.000
Torun Tower	390.000	390.000	ABD Doları	3.395.028	2.862.795
Paşabahçe arazisi	375.000	375.000	ABD Doları	3.264.450	2.752.688
Mall of İstanbul	150.000	150.000	ABD Doları	1.305.780	1.101.075
Mall of Antalya - Deepo	130.000	130.000	Avro	1.347.385	1.171.027
Mall of İstanbul	1.906.399	1.906.399	TL	1.906.399	1.906.399
Mall of İstanbul 2. Etap	375.000	375.000	TL	375.000	375.000
				13.094.042	11.668.984

NOT 10 - STOKLAR

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Konutlar ve ofis projeleri		
Tamamlanmış Projeler		
- Torun Center projesi (1)	450.506	472.821
- 5.Levent projesi (6)	289.799	328.235
- Mall of İstanbul 2.etap (High Residence) (7)	92.963	104.312
- Mall of İstanbul projesi (2)	10.146	10.146
- Nishistanbul (3)	4.647	4.647
- Korupark 3. etap (4)	2.140	2.140
- Torium (5)	438	438
	850.639	922.739

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli stoklar içerisinde yer alan Torium konutlarına ilişkin 67 TL (31 Aralık 2020: 67 TL) ve Nishistanbul konutları üzerinde 1.398 TL (31 Aralık 2020: 519 TL) olmak üzere toplamda 1.465 TL (31 Aralık 2020: 586 TL) stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

- (1) Torun Center Projesi 45.776 m²'si Kule Ofis, 36.382 m²'si Yatay Ofis, 77.988 m²'si Konut ve 15.312 m²'si Ticari Alan olmak üzere toplam 175.408 m² satılabilir alana sahiptir. Kule Ofis ve Yatay Ofislerin teslimine 31 Aralık 2017 tarihinde başlanarak 30 Haziran 2021 itibarıyla 135 adet konut, 47 adet ofis ve 43 adet yatay ofis teslim edilmiştir. 1 Ocak 2021 - 30 Haziran 2021 tarihleri aralığında 138.186 TL kesin satış geliri elde edilmiştir, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 785.971 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir. (31 Aralık 2020: 112 adet konut, 47 adet ofis ve 43 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 647.785 TL satış geliri elde edilmiştir). 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).
- (2) Mall of İstanbul projesinde 116,44 m²'lik 2 adet konut stoğu, 3.343,88 m²'lik 12 adet flat ofis stoğu ve 323,00 m²'lik 1 adet ofis stoğu kalmıştır.
- (3) Nishistanbul projesinde 4 adet mağaza (brüt 842 m²) bulunmaktadır (31 Aralık 2020:5 adet mağaza (brüt 904 m²)).
- (4) Korupark Projesi üçüncü etap kapsamında geriye 1.371,76 m²'lik 9 adet konut stoğu kalmıştır.
- (5) Torium projesinde 189 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.
- (6) 1 Ocak 2021 - 30 Haziran 2021 tarihleri aralığında 92.177 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 2.188.175 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir, geriye 6.838 m²'lik 47 adet konut stoğu kalmıştır (31 Aralık 2020: 2.206 adet konut teslim edilmiştir, bunun karşılığında 2.095.998 TL satış geliri elde edilmiştir, geriye 12.389 m²'lik 88 adet konut stoğu kalmıştır).
- (7) Mall of İstanbul 2.Etap projesi 18.780 m²'lik 100 adet High Residence'tan oluşmaktadır. 30 Haziran 2021 itibarıyla 16.562 m²'lik 86 adet rezidans stoğu kalmıştır ve dönem içerisinde 28.120 TL gelir elde edilmiştir. (31 Aralık 2020: 2 adet high rezidans karşılığında 1.795 TL satış geliri elde edilmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar	93.496	135.272

Alınan teminatlar genellikle Şirket'in geliştirmekte olduğu projeler için alt yüklenicilerden alınan teminat mektuplarından oluşmaktadır.

30 Haziran 2021 ve Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Şirket'in 30 Haziran 2021 ve Aralık 2020 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen	30 Haziran 2020	31 Aralık 2020
<u>Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</u>		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	13.171.178	11.821.623
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	20.386	20.386
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	13.191.564	11.842.009

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

	30 Haziran 2021		31 Aralık 2020	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	915.000	7.965.258	915.000	6.716.558
Avro	130.000	1.347.385	130.000	1.171.027
TL	3.781.399	3.781.389	3.781.399	3.781.399
		13.094.042		11.668.984

30 Haziran 2021 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 13.094.042 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 11.668.984 TL) (Not 9). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM, Mall of Antalya, Antalya Deepo AVM ve Torun Tower'a ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

Şirket bilanço tarihi itibarıyla konut projelerindeki kredili konut satışlarına ilişkin olarak, söz konusu konutların tamamlanıp tapuları sözleşme taraflarına devir oluncaya kadar kullanılan banka kredilerine garantör olmuştur.

NOT 12 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket, çıkarılmış sermayesinin 176.100.000 Tam TL'den 224.000.000 Tam TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 47.900.000 Tam TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 8.452.942 Tam TL olmak üzere toplam 56.352.942 Tam TL nominal değerli payların halka arzına ait izahname 7 Ekim 2010 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca tescil edilmiş olup, 14 Ekim 2010 tarih ve 7669 sayılı Ticaret Sicil gazetesinin 641-735 aralığındaki 95 adet sayfada yayımlanmıştır. Hisse senetleri 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren BIST'te işlem görmektedir.

Şirket yönetim kurulunun 10 Mayıs 2012 tarihli kararı ile, Şirket'in 1.000.000.000 Tam TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 224.000.000 Tam TL'si ödenmiş sermayesinin, Şirket hesaplarında kayıtlı 301.770.000 Tam TL tutarındaki hisse senedi ihraç priminin 276.000.000 Tam TL'sinin mevcut ortaklara bedelsiz hisse senedi verilmek üzere sermayeye eklenerek 500.000.000 Tam TL'ye çıkarılmasına karar verilmiş olup sermaye artırımı işlemleri 16 Ağustos 2012 tarihinde tamamlanmıştır.

Şirket, 500.004 TL olan çıkarılmış sermayesinin 1.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve tamamı Olağanüstü Yedeklerden karşılanmak üzere 22 Aralık 2017 tarihinde 499.996 TL bedelsiz sermaye artırımını yaparak 1.000.000 TL'ye yükseltmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	(%)	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Aziz Torun	37,41	200.328	-	173.740	374.068	374.068
Mehmet Torun	37,40	-	200.312	173.740	374.052	374.052
Torunlar Gıda San. ve Tic. A.Ş.	0,02	142	142	-	284	284
Mahmut Karabiyik	0,01'den az	-	16	-	16	16
Diğer hissedarlar	0,01'den az	-	-	8	8	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	251.572	251.572	251.572
Nominal sermaye		200.470	200.470	599.060	1.000.000	1.000.000

A ve B grubu payların, ana sözleşmesinin 13. maddesindeki esaslar çerçevesinde yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin iki adedi A Grubu pay sahiplerinin iki adedi B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve diğer üç üye genel kurulda gösterilen adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi ve seçiminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin düzenlemeleri esas alınır.

Payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, kar dağıtımı hususunda SPK tarafından belirlenen aşağıdaki esaslara tabidir:

Kar dağıtımının SPK'nın Seri: IV. No: 27 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği" 'nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, Seri: XI. No: 29 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Kira gelirleri	271.747	143.628	209.926	49.989
Konut ve ofis satış gelirleri	257.453	157.106	187.729	45.419
Ortak alan gelirleri	53.472	27.292	49.068	21.053
Diğer	3.800	1.542	2.103	940
Satış gelirleri	586.472	329.568	448.826	117.401
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(90.281)	(55.313)	(132.921)	(34.984)
Ortak alan giderleri	(43.060)	(17.136)	(65.108)	(32.314)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(6.016)	(2.612)	(6.903)	(522)
Diğer	(69)	-	-	-
Satışların maliyeti	(139.426)	(75.061)	(204.932)	(67.820)
Brüt kar	447.046	254.507	243.894	49.581

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden ve Torun Tower ofis binasından elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in faal alışveriş merkezleri, Mall of İstanbul, Ankara Ankamall, Bursa Korupark, Bursa Zafer Plaza, Antalya Deepo, Mall of Antalya, İstanbul Torium ve Samsun Bulvar AVM'dir. Bulvar Samsun AVM Temmuz 2012 tarihinden itibaren faaliyete geçmiştir. Ankamall, Şirket'in iştiraklerinden Yeni Gimat'a; Samsun Bulvar AVM, Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıklarından TTA'ya aittir. Mall of İstanbul, İstanbul Torium, Bursa Korupark ve Antalya Deepo'nun işletmesi ilişkili şirketlerden Torun AVM Yatırım ve Yönetim A.Ş. ("Torun AVM"), Bursa Zafer Plaza'nın işletmesi Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

Ortak alan giderleri, Şirket'in sahip olduğu alışveriş merkezlerinin elektrik, su, güvenlik, temizlik, reklam ve diğer ortak alan giderlerinden oluşmaktadır. Ortak alan gelirleri ise, ortak alan giderlerinin kiracılara yansıtılan kısmını ifade etmektedir.

NOT 14 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
Genel yönetim giderleri				
Vergi, resim ve harçlar	(11.658)	(7.316)	(5.077)	(797)
Taşınmaz giderleri	(6.414)	(5.240)	(4.001)	(1.200)
Amortisman giderleri	(4.814)	(2.614)	(198)	(80)
Personel giderleri	(4.353)	(2.479)	(3.634)	(1.849)
Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri	(1.210)	(1.065)	(115)	(19)
Danışmanlık giderleri	(473)	(307)	(428)	(254)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(308)	(155)	(289)	(118)
BİST giderleri	(241)	-	(141)	-
Bağışlar	-	-	(10)	(10)
Diğer	(116)	(67)	(32)	-
	(29.587)	(19.243)	(13.925)	(4.327)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak 30 Haziran 2021	1 Nisan 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
Pazarlama giderleri				
Reklam ve konut satışı pazarlama giderleri (*)	(1.694)	(149)	(20.261)	(13.567)
Personel giderleri	(700)	(345)	(787)	(299)
Danışmanlık giderleri	(144)	(79)	(103)	(30)
Amortisman giderleri	(61)	(29)	(338)	(193)
Diğer	(624)	(466)	(189)	(121)
	(3.223)	(1.068)	(21.678)	(14.210)

(*) 30 Haziran 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla konut satışı pazarlama giderlerinin önemli bir kısmı yurtdışı yerleşiklere yapılan satışlar için aracı emlak şirketlerine ödenen komisyonlardan oluşmaktadır.

NOT 15 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak 30 Haziran 2021	1 Nisan 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	23.280	11.893	23.277	11.500
Türev araçlardan finansal gelirler	24.580	19.995	-	-
	47.860	31.888	23.277	11.500
	1 Ocak 30 Haziran 2021	1 Nisan 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
Finansal giderler				
Kur farkı gideri, net (*)	(310.572)	(101.671)	(229.986)	(128.922)
Faiz gideri	(254.058)	(142.955)	(281.667)	(81.295)
	(564.630)	(244.626)	(511.653)	(210.217)

(*) Şirket, raporlama tarihi itibarıyla kur farklarını net olarak gösterdiğinden, kur farkı gelirleri, aynı dönem içerisinde oluşan kur farkı giderleri ile netleştirilerek gösterilmiştir.

NOT 16 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

Türkiye’de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak 30 Haziran 2021	1 Nisan 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
Hissedarlara ait net zarar	(83.833)	32.179	(267.807)	(161.840)
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Hisse başına kazanç /(kayıp) (Tam TL)	(0,08)	0,03	(0,27)	(0,16)

Not 2.5’te belirtildiği üzere; Şirket’in ağırlıklı hisse sayısı, bedelsiz sermaye artışının geçmişe yönelik etkilerini de dahil ederek hesaplanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Torun AVM (*)	13.362	11.535
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	3.214	5.361
Trn Otel	2.994	4.510
Aziz Torun	12	-
Diğer	47	50
	19.629	21.456

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Torun Yapı San. ve Tic. A.Ş. (**)	16.419	24.168
Torun AVM (*)	11.265	6.190
Diğer	111	112
	27.795	30.470

(*) Torun AVM, Şirket'in sahip olduğu Mall of İstanbul, Mall of Antalya, Deepo Avm, İstanbul Torium AVM ve Bursa Korupark AVM'lerinin işletmeciliğini yapmaktadır. AVM'ler için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, AVM'lere ait aylık TL bazındaki kiracılara kestiği kira bedeli faturaları toplamı üzerinden (KDV hariç) %2 yönetim ücreti ödenmektedir. Aynı zamanda AVM'lerde sinemalar ve bazı eğlence bölümlerinde kiracı durumunda bulunmaktadır. Torun AVM'ye ait borç ve alacak bakiyeleri netlenerek gösterilmektedir.

(**) Torun Yapı Şirket'in inşaat işlerini üstlenmektedir.

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Nisan 2020
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	12.877	6.077	9.960	960
Torun AVM	2.675	848	7.603	313
Diğer	7.813	3.710	455	365
	23.365	10.635	18.018	1.638

Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Şirket'in sahip olduğu Zafer Plaza AVM'nin işletmeciliğini yapmaktadır. Zafer Plaza AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, Torunlar GYO 30 Haziran 2021 dönemi için 12.877 TL ve 30 Haziran 2020 dönemi için 9.960 TL kira geliri elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Nisan 2020
İlişkili taraflardan yapılan alımlar				
Torun Yapı San. ve Tic. A.Ş. (*)	16.453	7.831	90.873	49.729
Torun AVM	30.509	13.950	27.905	7.551
Torunlar Gıda A.Ş.	2.164	692	570	277
Diğer	213	16	476	476
	49.339	22.489	119.824	58.033

(*) Torun Yapı Şirket'in inşaat işlerini üstlenmektedir.

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve faiz giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Nisan 2020
Faiz gelirleri				
Torun AVM	186	59	-	-
Torunlar Gıda	44	44	215	18
Diğer	6	-	287	225
	236	103	502	243

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Nisan 2020
Faiz giderleri				
Torunlar Gıda	1.530	377	134	134
Torun Yapı	786	344	335	334
Torun AVM	-	-	253	135
Diğer	45	5	-	-
	2.361	726	722	603

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Nisan 2020
Ücret ve primler	1.885	1.181	1.381	723

Üst yönetime sağlanan faydaların tamamı kısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmakta olup, uzun vadeli faydalar içermemektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket'in döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar	467.189	123.802
Yükümlülükler	(2.137.650)	(1.725.946)
Net bilanço pozisyonu	(1.670.461)	(1.602.144)

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2021	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	31.212	6.269	378.077
Menkul kıymetler	-	4.093	35.629
Diğer varlıklar	61	93	1.446
Ticari alacaklar	-	5.978	52.037
Toplam varlıklar	31.274	16.433	467.189
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(23)	-	(243)
Finansal yükümlülükler	(51.855)	(11.458)	(637.199)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(1.016)	(2.686)	(33.914)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(56.645)	(60.833)	(1.116.662)
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	(2)	(4.443)	(38.967)
Toplam yükümlülükler	(109.541)	(79.241)	(1.826.715)
Net bilanço pozisyonu	(78.267)	(62.988)	(1.359.526)
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	(30.000)	-	(310.935)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(108.267)	(62.988)	(1.670.461)

Yabancı paranın TL karşısında %20 değer kazanması halinde etkisi aşağıdaki gibidir:

Avro karşısında	(224.427)
Amerikan Doları karşısında	(109.665)
Net yabancı para pozisyonu	(334.092)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Avro	Amerikan Doları	TL Karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	243	12.405	93.248
Menkul kıymetler	-	4.084	29.977
Ticari alacaklar	64	-	577
Toplam varlıklar	307	16.489	123.802
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(7.849)	(625)	(75.291)
Finansal yükümlülükler	(44.562)	(2.811)	(422.044)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(3.119)	(956)	(35.116)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(87.299)	(54.481)	(1.186.298)
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	(799)	-	(7.197)
Toplam yükümlülükler	(143.628)	(58.873)	(1.725.946)
Net bilanço pozisyonu	(143.321)	(42.384)	(1.602.144)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	45.000	-	405.356
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(98.321)	(42.384)	(1.196.788)

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

Yabancı paranın TL karşısında %10 değer kazanması halinde etkisi aşağıdaki gibidir:

Avro karşısında	88.567
Amerikan Doları karşısında	31.112
Net yabancı para pozisyonu	119.679

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 20 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" , 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	718.631	172.700
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	12.909.370	12.961.196
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	388.667	402.127
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		257.083	175.158
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	14.273.751	13.711.181
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	5.342.255	4.575.659
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	4.861	51.669
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	464	67.144
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	8.687.624	8.771.457
Diğer kaynaklar		238.547	245.252
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	14.273.751	13.711.181

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	683.002	172.700
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	683.002	142.723
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	97.522	173.026
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	447.486	141.783

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	%0	%0	<%10
2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md. 24/(a),(b)	%95	%96	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%3	%3	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	%0	%0	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0	%0	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0	%0	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%63	%55	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0	%0	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%3	%1	<%10

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Yeni Gimat	14,83	317.848	326.836
TTA	40,00	57.982	57.419
Netsel	44,60	12.353	17.388
TRN	99,99	484	484
		388.667	402.127

.....