

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

**31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	Uygulanan prosedürler:
Dipnot - 2’de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup’un toplam varlıklarının %86’sını oluşturmakta olup toplam değeri 17.242.942.000 TL’dir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Grup yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde “pazar yaklaşımı” ve “gelir yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup’un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	- Grup’un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperleri tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamaları anlaşılmıştır, - Grup’un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperinin ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Grup’un gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir, - Grup’un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul eksperleri tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme eksperleri ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir, - Değerleme çalışmalarında kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir, - Değerleme eksperince takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve konsolide finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS’ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 10 Mart 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Mart 2022

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

İÇİNDEKİLER

SAYFA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR	6-70
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-33
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	33-35
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	36
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	37
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	37-39
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	39-40
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	40-41
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	42-43
NOT 10 STOKLAR	44
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR	45
NOT 12 TÜREV ARAÇLAR	46
NOT 13 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	46
NOT 14 DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	47
NOT 15 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	47
NOT 16 KARŞILIKLAR	48
NOT 17 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	49-50
NOT 18 ÖZKAYNAKLAR	50-51
NOT 19 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	51-52
NOT 20 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	52-53
NOT 21 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	53
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER	54
NOT 23 FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ	54
NOT 24 PAY BAŞINA KAZANÇ	55
NOT 25 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	55-57
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	57-59
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	60-68
NOT 28 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	68
NOT 29 BAĞIMSIZ DENETÇİ/ BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	68
NOT 30 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	68-70

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2021	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.343.874	1.221.606
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	247.567	143.276
Finansal Yatırımlar	5	-	29.977
Türev Araçlar	12	171.937	-
Ticari Alacaklar	8	100.825	100.839
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8, 25	13.226	16.945
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	87.599	83.894
Diğer Alacaklar		249	132
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		249	132
Stoklar	10	777.104	923.299
Peşin Ödenmiş Giderler	7	23.730	13.319
Diğer Dönen Varlıklar	13	22.462	10.764
Duran Varlıklar		18.563.125	12.493.181
Ticari Alacaklar	8	45.355	3.061
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	45.355	3.061
Diğer Alacaklar		1.525	2.743
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		1.525	2.743
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	15	515.842	401.643
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	17.242.942	11.736.607
Maddi Duran Varlıklar	11	754.202	346.446
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.273	1.713
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		2.273	1.713
Peşin Ödenmiş Giderler	7	986	968
Toplam Varlıklar		19.906.999	13.714.787

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2021	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.807.325	2.495.746
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	2.290.326	1.647.691
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	169.467	532.244
Ticari Borçlar	8	89.362	71.429
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8, 25	41.893	31.639
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	8	47.469	39.790
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.455	2.265
Diğer Borçlar	14	51.005	88.972
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	25	22.830	67.144
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	14	28.175	21.828
Türev Araçlar	12	-	55.900
Ertelenmiş Gelirler	7	164.871	72.636
Kısa Vadeli Karşılıklar	16	24.645	20.205
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	15.194	4.404
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.580.664	2.449.124
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.578.220	2.447.393
Ertelenmiş Gelirler		218	265
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	2.226	1.466
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	16	2.226	1.466
ÖZKAYNAKLAR		14.519.010	8.769.917
Ödenmiş Sermaye	18	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar		(5.930)	(5.930)
Paylara İlişkin Primler		25.770	25.770
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir			
<i>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</i>		442.288	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.421	74.421
Geçmiş Yıllar Karları		7.675.656	7.382.655
Dönem Net Karı		5.306.805	293.001
TOPLAM KAYNAKLAR		19.906.999	13.714.787

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2021	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
Hasılat	19	1.483.729	1.105.948
Satışların Maliyeti (-)	19	(308.096)	(430.033)
BRÜT KAR		1.175.633	675.915
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(79.887)	(57.707)
Pazarlama Giderleri (-)	20	(48.619)	(25.645)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	5.454.729	755.054
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(6.851)	(53.739)
ESAS FAALİYET KARI		6.495.005	1.293.878
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	15	143.779	42.767
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		6.638.784	1.336.645
Finansman Gelirleri	23	275.447	36.255
Finansman Giderleri (-)	23	(1.607.426)	(1.079.899)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		5.306.805	293.001
DÖNEM KARI		5.306.805	293.001
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	24	5,31	0,29
DİĞER KAPSAMLI GELİR		442.288	-
<u>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar:</u>			
- Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları		437.723	-
-Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gerilirinden Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Paylar		4.565	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		5.749.093	293.001

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Maddi Duran Varlıklar Birikmiş Değerleme Artışları	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Dönem Net Karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(4.707)	25.770	-	-	74.255	6.517.031	865.790	8.478.139
Transferler	-	-	-	-	-	166	865.624	(865.790)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	293.001	293.001
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	(1.223)	-	-	-	-	-	-	(1.223)
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	-	-	74.421	7.382.655	293.001	8.769.917
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	-	-	74.421	7.382.655	293.001	8.769.917
Transferler	-	-	-	-	-	-	293.001	(293.001)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	437.723	4.565	-	-	5.306.805	5.749.093
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	437.723	4.565	74.421	7.675.656	5.306.805	14.519.010

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONRA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	Dipnot referansı	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.130.823	918.827
Dönem Karı		5.306.805	293.001
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(4.373.174)	308.502
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		16.992	1.967
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	8	(1.544)	1.561
Maddi duran varlık değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	11,22	-	50.044
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		5.552	6.457
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	513.532	494.750
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		908.885	488.824
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	15	(143.779)	(42.767)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	9	(5.448.483)	(743.865)
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler	12	(227.837)	55.900
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler		3.508	(4.369)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		197.544	317.572
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(126.267)	12.831
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		1.101	6.553
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		29.977	-
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		146.195	287.267
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(10.429)	11.666
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		17.933	(56.901)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(37.967)	66.601
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		177.719	(11.078)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(718)	633
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.131.175	919.075
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	(352)	(248)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(14.800)	(174.177)
Borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları	5	-	(29.977)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(8.682)	(23.233)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(40.263)	(162.811)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	7.769
İştiraklerden temettü geliri	15	34.145	34.075
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.012.950)	(1.335.217)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	1.655.145	1.896.800
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(2.246.185)	(2.613.241)
Ödenen faiz		(468.302)	(660.299)
Alınan faiz		46.392	41.523
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış	4	103.073	(590.567)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	143.005	733.572
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	246.078	143.005

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Torunlar GYO" veya "Şirket") ve bağlı ortaklığı TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. ("TRN") ile birlikte bundan sonra "Grup" olarak anılacaktır. 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 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 144'tür (31 Aralık 2020: 103) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 18).

Şirket, Türkiye'de İstanbul Ticaret Sicil Odası'na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır: Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkmaşı 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. 12 Mart 2019 tarihi itibarıyla TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin ("TRN") hisselerinin 100%'ünü satın almıştır. Bu sebeple 31 Aralık 2019 tarihinden itibaren finansal tablolar konsolide olarak hazırlanmıştır. TRN'nin esas faaliyet alanı ve Grup'un iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyette bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	31 Aralık 2021 İştirak oranı %	31 Aralık 2020 İştirak oranı %
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.	Türkiye	Otel Yönetimi	100	100

TRN, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yılda öğrenci yurdu işletmeciliği faaliyetine başlamıştır.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

Torunlar GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 31 Aralık 2021 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir(Not 2):

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık	Faaliyet konusu	Müşteşebbis ortaklar
TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. ("TTA")	AVM projesi	Anaterra Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.

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 Müştemilatlarının", 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 aynı 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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 Anaterre 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 Anaterre Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. şeklindedir. TTA Bulvar Samsun AVM projesinin inşaatına 2011 yılında başlamış olup; 2012 Temmuz ayında AVM açılmıştır.

Bağlı ortaklık

TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.

Grup, 12 Mart 2019 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. Grup, TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.'yi konsolide finansal tablolara %100 oranında konsolide etmiştir.

İştirakler

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

İştirak

Faaliyet konusu

Yeni Gimat GYO A.Ş. ("YeniGimat")

ANKAmall AVM
ve CPAnkara Otel
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 CPAnkara 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 kontrolündedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Konsolide finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket ve bağlı ortaklığı 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 konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin dışında, tarihi maliyet esası 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.

Grup, 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 finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esası 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.

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 10 Mart 2022 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide 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" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca konsolide finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliği hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Bu sebeple, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Bağlı ortaklık

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının detayı 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

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar ve
- Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

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:

TTA:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönen varlıklar	5.147	1.789
Duran varlıklar	264.949	211.857
Toplam varlıklar	270.096	213.646
Kısa vadeli yükümlülükler	56.362	54.707
Uzun vadeli yükümlülükler	15.392	15.392
Özkaynaklar	198.342	143.547
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	270.096	213.646
Net dönem karı	54.795	42.215

Bir Grup şirketinin faaliyetlerini müşterek yürütülen faaliyetler kapsamında gerçekleştirdiği durumlarda, müşterek faaliyetleri gerçekleştiren Grup, aşağıdakileri müşterek faaliyetlerdeki payı oranında konsolide 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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

İştirakler

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

Grup ile iştirakleri arasındaki işlemlerden doğan gerçekleşmemiş karlar ve zararlar Şirket'in iştiraklerdeki payı ölçüsünde düzeltilmiştir. Önemli etkinin sona erdiği tarihteki yatırım, gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

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

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

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Toplam varlıklar	2.917.355	2.295.084
Toplam yükümlülükler	97.217	52.217
Net dönem karı	740.428	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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Toplam varlıklar	2.834.952	2.234.071
Toplam yükümlülükler	67.176	30.186
Net dönem karı	699.932	110.708

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Netsel

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Toplam varlıklar	82.403	61.017
Toplam yükümlülükler	30.041	22.031
Net dönem karı	40.496	21.217

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

Grup'un konsolide finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 1.463.451 TL aşmıştır. Grup kısa vadeli vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Grup'un 5.Levent, Torun Center ve Mall of İstanbul Projesi 2. Etap High Residence ve Hilton Otel projeleri ile ilgili olarak konut teslimlerine devam edilmektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Grup'un teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Herhangi bir nakit sıkışıklığında satış, ipotek ya da alternatif başka yöntemler Grup tarafından değerlendirilecektir. Grup kısa vadede 972.000 TL AVM kira geliri ve 200.000 TL ofis kira geliri tahmin etmektedir. Ayrıca grup, otel faaliyetlerinden 105.000 TL gelir tahmin etmektedir. Grup, söz konusu projelerden önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir. Bu kapsamda, Grup'un 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.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **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 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.
- **TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”nde yapılan değişiklikler - TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi;** Bu değişiklikler TFRS 17’nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023’e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4’teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023’e ertelemiştir.

b. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları’ kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına 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 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;** yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- **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 şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini 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 muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır.

Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Konsolide finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri, Torun Ailesi ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir (Not 25).

Dövizli işlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur kazancı veya zararları kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Grup finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Grup'un finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direk olarak kar veya zarara yansıtılır.

Finansal varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar teslim tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa konsolide finansal tablolara almada Grup, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve "finansman gelirleri - faiz gelirleri" kaleminde gösterilir(Not 23).

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin (bakınız korunma muhasebesi politikası) bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, konsolide finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Grup, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Grup, ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde geçmiş deneyimlerin ve geleceğe dair beklentilerin dikkate alındığı bir karşılık matrisi kullanmaktadır. İlgili matriste ticari alacakların vadelerinin aşıldığı gün sayısına bağlı olarak belirli karşılık oranları hesaplanmakta ve söz konusu oranlar her raporlama döneminde gözden geçirilerek, gerektiği durumlarda, revize edilmektedir. Raporlama tarihi itibarıyla karşılık etkisi önemsizdir.

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, Grup'un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Grup'un 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.

Finansal varlıkların konsolide finansal tablo dışı bırakılması

Grup yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı konsolide finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık konsolide finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının konsolide finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Grup'un ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının konsolide finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa konsolide finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

**1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirilmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

Finansal varlığın devredilmesi işleminin konsolide finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşınamaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Grup, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde konsolide finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, konsolide finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından konsolide finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa konsolide finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin konsolide finansal tablo dışı bırakılması

Grup finansal yükümlülükleri yalnızca Grup'un yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında konsolide finansal tablo dışı bırakır. Konsolide finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Türev finansal araçlar

Döviz kuru ve faiz oranıyla ilişkilendirilen riskleri kontrol altında tutabilmek için Grup, döviz forward sözleşmeleri, ve opsiyon sözleşmelerinin de dahil olduğu türev niteliğinde olan çeşitli finansal araçlar kullanmaktadır.

Türev araçların gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akımı modelinin kullanılması suretiyle hesaplanmaktadır ve takip eden tarihlerde de her raporlama döneminde gerçeğe uygun değerlerinden yeniden ölçülür. Sonuçta ortaya çıkan kazanç veya kayıp, eğer ilgili türev finansal riskten korunma aracı olarak belirlenmemiş ve etkinliği kanıtlanmamışsa kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Pozitif gerçeğe uygun değeri olan bir türev araç, finansal varlık olarak muhasebeleştirilirken negatif gerçeğe uygun değeri olan bir türev araç, finansal yükümlülük olarak muhasebeleştirilir. Türev araçlar, Grup'un bu araçları netlemeye ilişkin yasal hakkı ve niyeti olması dışında net olarak gösterilmezler. Türev aracın vadesine kalan sürenin 12 aydan uzun olması ve 12 ay içerisinde gerçekleşmesinin veya sonuçlandırılmasının beklenmediği durumlarda duran varlık ya da uzun vadeli yükümlülük olarak konsolide finansal tablolarda gösterilir. Kalan türev araçlar, dönen varlık ya da kısa vadeli yükümlülük olarak sunulur.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vadesi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerle alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Tedarikçi ve taşeronlara geliştirilmekte olan projeler kapsamında verilen yabancı para avanslar kur değerlemesine tabi tutulmaz. Konut ve ofis projelerine ilişkin tüzel ve gerçek kişilerden alınan yabancı para avanslar ise; avansın geri ödeme yükümlülüğünün konut veya ofisin teslimine kadar sona ermediği gerçek kişilerden alındığı durumlarda kur değerlemesine tabi tutulurken, tüzel kişilerden alındığı ve söz konusu avansın geri ödenmesine ilişkin herhangi bir yükümlülüğün bulunmadığı durumlarda kur değerlemesi yapılmaz.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile konsolide finansal tablolarda takip edilirler. 1 Ocak 2009'dan sonra başlayan projeler için kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için önemli ölçüde zaman geçmesi gereken varlıklar ("özellikli varlıklar") söz konusu olduğunda, elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir. 1 Ocak 2009'dan önceki dönemlerde TMS 23'te o zaman mevcut olan opsiyon çerçevesinde borçlanma maliyetleri giderleştirilmekteydi.

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle, Şirket'in ilgili döneme ilişkin kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. 31 Aralık 2021 itibarıyla, konsolide finansal tablolarda etkisinin önemli olmaması sebebiyle muhasebeleştirilmesi yapılmamıştır.

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar; Grup'un bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar konsolide finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Grup tarafından satış amaçlı konut ve ofis inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

Maddi duran varlıklar

Mal veya hizmetin verilmesinde veya idari amaçlar için kullanımda tutulan otel ve yurt binaları, yeniden değerlendirilmiş tutarlarıyla ifade edilir. Grup, satış ofislerinin ileride satışı veya kiralanması söz konusu olacağı için maliyet bedelinden taşımaktadır. Varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda artmışsa, artış diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilir ve özkaynaklardaki yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları altında toplanır. Ancak, aynı varlığın daha önce yeniden değerlendirme sonucunda kar veya zarar ile ilişkilendirilmiş bulunan değer azalışı olması durumunda, bu artış değer azalışını tersine çevirdiği ölçüde gelir olarak muhasebeleştirilir. Varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda azalmışsa, azalış gider olarak muhasebeleştirilir. Ancak, aynı varlığın daha önce yeniden değerlendirme sonucunda diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiş değer artışı olması durumunda, bu azalış değer artışını tersine çevirdiği ölçüde diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilir.

Söz konusu binaların yeniden değerlemesinden kaynaklanan artış, özkaynaktaki yeniden değerlendirme fonuna kaydedilir. Yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıkla ilgili daha önceden konsolide kar veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Bahse konu binaların yeniden değerlemesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlemesine ilişkin yeniden değerlendirme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Yeniden değerlendirilen binaların amortismanı konsolide kar veya zarar tablosunda yer alır. Yeniden değerlendirilen gayrimenkul satıldığında veya hizmetten çekildiğinde yeniden değerlendirme fonunda kalan bakiye doğrudan dağıtılmamış karlara transfer edilir. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerlendirme fonundan dağıtılmamış karlara transfer yapılmaz.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralama veya idari amaçlı ya da hâlihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabi tutulurlar.

Binalar, Grup'un turizm otelcilik ve yurt hizmetlerini yürüttükleri binalardan oluşmaktadır. Bina haricindeki maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlenmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Motorlu Taşıtlar	5
Demirbaşlar	4-5
Binalar	50
Tesis, makine ve cihazlar	5-15

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfaya tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler, binalar, otel ve kongre merkezleri, yurt ve AVM'ler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluşturduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 9).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış karı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedelleri ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Grup, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştukları dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespiti, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Grup, indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

Grup, proje ve inşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Bu tip gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özelliklerdeki bir başka inşaatla ilişkin geçmiş deneyimler, imar izinleri, tahmini m² satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Grup'un mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

İşletme birleşmeleri ve şerefiye

İşletme birleşmeleri, iki ayrı tüzel kişiliğin veya işletmenin raporlama yapan tek bir işletme şeklinde birleşmesi olarak değerlendirilmektedir. Grup, bir işletme satın aldığı anda, edindiği finansal varlık ve borçların sınıflandırmalarını ve belirlemeleri birleşme tarihinde var olan sözleşme hükümleri, ekonomik koşullar ve konuya ilişkin diğer tüm koşulları esas alarak yapar.

Satın alma metodu, satın alma maliyetini satın alınan varlıklar, yükümlülükler ve şarta bağlı yükümlülüklerin satın alınan gündeki rayiç değerlerine dağıtılmasını gerektirmektedir. Söz konusu satın alınan şirketlerin TFRS 3'e göre belirlenmiş varlıkları, yükümlülükleri ve şarta bağlı yükümlülükleri satın alınma günündeki rayiç değerlerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. Satın alınan şirket, satın alma tarihinden itibaren gelir tablosuna dahil edilmektedir.

İktisap edilen tanımlanabilir varlıkların, yükümlülüklerin ve koşullu yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin veya birleşme maliyetinin sadece geçici olarak belirlendiği durumlarda, birleşmenin gerçekleştiği dönemin sonunda birleşmenin ilk defa muhasebeleştirilmesinde geçici olarak yapılmaz zorunluluğu ortaya çıkarsa, Grup söz konusu geçici değerler üzerinden birleşme işlemini muhasebeleştirmiştir. Geçici olarak belirlenmiş birleşme muhasebesinin birleşme tarihini takip eden on iki ay içerisinde tamamlanması ve düzeltme kayıtlarının birleşme tarihinden itibaren yapılması gerekmektedir.

Şerefiye, satın alınan ortaklığın satın alım tarihindeki maliyeti ile net aktiflerinin gerçeğe uygun bedelleri arasında kalan pozitif farktır. Grup, şerefiye tutarlarını itfa etmemektedir. Şerefiye tutarı, taşıdığı değer gerçeğe dönüşmeyeceği durum ve şartlarda ve yılda en az bir kere değer düşüklüğü için gözden geçirilmektedir. Cari dönemde işletme birleşmesi bulunmamaktadır.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. İşletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumludur. Yönetim kurulu, işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii olarak belirlenmiştir (Not 3).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat

Grup, 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı konsolide finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Grup'un kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Genel giderler yansıtma gelirleri (Ortak alan giderleri)

Grup'un sahibi olduğu alışveriş merkezleriyle ilgili Torunlar GYO'ya kesilen ortak alan gideri faturaları yapılan anlaşmalara istinaden, alışveriş merkezi işletmecilerine ve/veya kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılır.

Otelcilik gelirleri

Oda kiralamalarından elde edilen kazançlar, yiyecek ve içecek satışlarından gelen kazançlar ve otel içi müşterilere sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen kazançlar gelir olarak nitelendirilmektedir. Odalar tutulduğunda ve odalara verilen hizmetler sağlandığında gelir muhasebeleştirilmektedir.

Konut ve ofis satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul (konut veya ofis) müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde konsolide finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Temettü ve faiz geliri:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman (Grup'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Grup'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Şirket'in elinde bulunan bağlı ortaklık ya da özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket'in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

Şirket'in veya iştiraklerin Borsa İstanbul'dan almış olduğu kendi hisse senetleri "geri alınmış paylar" olarak adlandırılır ve özkaynakların içerisinde nominal değerleri üzerinden kaydedilir. Hazine hisselerinin alım/satımı kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmez, doğrudan özkaynaklar üzerinde muhasebeleştirilir.

Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip bedelsiz sermaye artışları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, konsolide finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

Nakit akım raporlaması

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, vadesi üç ayı geçmeyen nakit ve banka mevduatlarını içermektedir (Not 4).

Netleştirme/mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, konsolide finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Not 28).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide 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. Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü

Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, beklenmeyen bir şekilde ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Ticari alacaklar için ayrılan beklenen kredi zararları, teminatlar düşüldükten sonra geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanarak belirlenmiştir. TFRS 9 kapsamında basitleştirilmiş yaklaşımla hesaplanan beklenen kredi zararları tutarı konsolide mali tablolar içerisinde önemlilik arz etmemektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, indirgenmiş nakit akım veya emsal karşılaştırma yöntemlerine göre tespit edilmiştir. Gelir indirgeme veya emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranı, kira artışları, nihai büyüme oranları, emsal karşılaştırmada kullanılan düzeltmeler vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Grup, 2021 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır. Grup Yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

Konsolide 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, kapitalizasyon oranları ve emsal m² değerleri ilerideki sayfalarda sunulmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

31 Aralık 2021	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Antalya Deepo AVM	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%8	-
Mall of Antalya	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%8	-
Antalya Kepez arsalar	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.889
Bursa Korupark AVM	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%10	%7	-
Torium AVM ve 2 Yurt	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%8-9	-
Bursa Zafer Plaza AVM	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%10	%7	-
Mall of İstanbul AVM	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%10	%8	-
Torun Tower	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	25.493
Paşabahçe projesi	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%10	-
İstanbul İkitelli						
Kayabaşı arsa	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	4.090
Karaköy Otel projesi	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	119.928
Bursa Korupark						
bağımsız bölümler	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	3.629
5.Levent Çarşı	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	18.200
Mall of İstanbul						
Konut ve Ofisler	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	14.458
Mall of İstanbul projesi						
2. Etap High Residance						
ve Hilton Otel	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%5-8	%7-10	-
Mall of İstanbul 3. Etap	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	9.607
Torun Center	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	37.831

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 2022	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%8	-
Mall of Antalya	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%8	-
Antalya Kepez arsalar	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.139
Bursa Korupark AVM	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%7	-
Torium AVM	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%9	-
Bursa Zafer Plaza AVM	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%7	-
Mall of İstanbul AVM	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%8	-
Torun Tower	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	18.854
Paşabahçe projesi	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%8	-
İstanbul İkitelli						
Kayabaşı arsa	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.500
Karaköy Otel projesi	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	58.125
Bursa Korupark						
bağımsız bölümler	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.205
5.Levent Çarşı	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	10.707
Mall of İstanbul						
Konut ve Ofisler	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	8.818
Mall of İstanbul projesi						
2. Etap High Residance						
ve Hilton Otel	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%5-8	%7-10	-
Mall of İstanbul 3. Etap	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	6.965
Torun Center	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	20.142

(*) 16 Kasım 2019 tarihinde uygulamaya konulan 32 sayılı kararname kapsamında AVM'lerin aylık kira bedelleri TL üzerinden tespit edilmektedir. Buna bağlı olarak ileriye dönük projeksiyonlarda TL kira gelirlerinden dolayı yola çıkılarak, TL nakit akışlarından iskonto oranlarını TL cinsinden hesaplanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

31 Aralık 2021 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 7.563.902 TL olan gayrimenkullerin (31 Aralık 2020: 3.575.432 TL) değerlemelerindeki emsal m2 birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 75.639 TL az ya da fazla olacaktı (31 Aralık 2020: 35.754 TL az ya da fazla).

- i. Grup'un 31 Aralık 2021 ve 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 2018 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 2022 tarihli 2021-3983 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.728.585 TL olarak belirlenmiştir (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).

- ii. Grup'un, 31 Aralık 2021 ve 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 2022 tarihli 2021-3996 tarihli 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 98.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2021-4552 tarihli 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 65.725 TL olarak belirlenmiştir).

- iii. Grup, 31 Aralık 2021 ve 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 2022 tarihli ve 2021-3994 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.150.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli ve 2020-4454 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.785.000 TL olarak belirlenmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- iv. Grup, 31 Aralık 2021 ve 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 2022 tarihli ve 2021-3991 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 4.800.000 TL olarak belirlenmiştir (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).

- v. Grup, 31 Aralık 2021 ve 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 ve 2 Adet Öğrenci Yurdu 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 2022 tarihli ve 2021-4555 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 800.000 TL olarak belirlenmiştir (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 674.000 TL olarak belirlenmiştir).

- vi. Grup'un 31 Aralık 2021 ve 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 2022 tarihli 2021-3984 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.087.450 TL olarak belirlenmiştir (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).

- vii. Grup, 31 Aralık 2021 ve 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-3990 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.700.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 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).

- viii. Grup, 31 Aralık 2021 ve 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. Aışveriş 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 2022 tarihli 2021-3995 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 457.000 TL olarak belirlenmiştir (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).

- ix. Grup'un, 31 Aralık 2021 ve 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 2022 tarihli 2021-3999 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 248.805 TL olarak belirlenmiştir (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).

- x. Grup, 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi'nde kain 1.501 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 2022 tarihli ve 2021-4569 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 177.340 TL olarak belirlenmiştir (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).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xi. Grup'un 31 Aralık 2021 ve 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 2022 tarihli 2021-3988 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 58.917 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2020-1638 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 35.797 TL olarak belirlenmiştir).

- xii. Grup, 31 Aralık 2021 ve 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 Projesi 2. Etap High Residence ve Hilton Otel Projesi 2021 yılında tamamlanmıştır. Grup, otel ve kongre merkezini kendisinin işletilmesinden dolayı maddi duran varlıklar altında sınıflandırmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-3981 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu ofislerin 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 371.750 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli ve 2020-4559 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 238.000 TL olarak belirlenmiştir).

- xiii. Grup, 31 Aralık 2021 ve 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 2022 tarihli ve 2021-3989 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 gerçeğe uygun değeri toplam 81.510 TL olarak belirlenmiştir (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).

- xiv. Grup, 31 Aralık 2021 ve 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 2019 yılında kiraya verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-3985 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.146.510 TL olarak belirlenmiştir (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).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xv. Grup, 31 Aralık 2021 ve 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 2022 tarihli 2021-4567 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 220.525 TL olarak belirlenmiştir (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).

- xvi. Grup'un, 31 Aralık 2021 ve 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 2022 tarihli 2021-4551 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 116.550 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2020-1629 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 84.500 TL olarak belirlenmiştir).

2.7 Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 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 2021 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 - 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 Grup'un finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Grup'un 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. Grup'un 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 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	353.383	296.332	1.663.414	1.957.615	-	-	1.957.615	1.586
Korupark AVM	167.790	137.048	364.571	501.132	-	-	501.132	429
Torun Tower	112.512	110.867	700.000	810.867	-	-	810.867	-
Mall of Antalya	69.331	47.890	304.278	351.409	-	-	351.409	787
Torium AVM	64.555	31.506	117.580	148.217	-	-	148.217	2.420
Antalya Deepo AVM	55.813	44.166	343.520	387.225	-	-	387.225	-
Zafer Plaza AVM	33.950	25.424	77.800	103.224	-	-	103.224	-
Torun Center	12.694	10.277	1.044.566	1.054.843	-	-	1.054.843	52
Mall of İstanbul Projesi 2. Etap								
High Residence ve Hilton Otel	4.590	3.739	177.000	3.739	-	-	3.739	5.587
5. Levent çarşı	4.791	4.772	128.745	132.754	-	-	132.754	-
Torium Yurtlar	4.183	4.177	5.955	10.132	-	-	10.132	45
Korupark bağımsız bölümler	331	122	23.104	23.226	-	-	23.226	16
Niş İstanbul	157	139	-	139	-	-	139	-
Turizm gelirleri								
Hilton Otel	57.566	36.015	-	36.015	-	-	36.015	18.046
Ara toplam	941.646	752.474	4.950.533	5.520.537	-	-	5.520.537	28.968
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	291.601	245.352	-	234.220	-	-	234.220	-
5. Levent Projesi	181.911	102.525	-	101.762	-	-	101.762	-
Niş İstanbul Projesi	10.200	5.553	-	5.387	-	-	5.387	-
Korupark 3. Etap Konutlar	1.630	1.630	-	1.630	-	-	1.630	-
Mall of İstanbul Projesi 2. Etap								
High Residence ve Hilton Otel	56.741	39.808	-	39.808	-	-	39.808	-
Ara toplam	542.083	394.868	-	382.807	-	-	382.807	-
İnşa aşamasında olan projeler								
Paşabahçe projesi	-	-	194.871	194.871	-	-	194.871	1.104
Karaköy oteli	-	-	81.199	81.199	-	-	81.199	10.191
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	32.275	32.275	-	-	32.275	-
Kayabaşı arsası	-	-	157.555	157.555	-	-	157.555	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	32.050	32.050	-	-	32.050	-
İştirakler								
ANKA mall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	103.800	-	103.800	-
Netsel	-	-	-	-	18.061	-	18.061	-
TTA	-	-	-	-	21.918	-	21.918	-
Dağıtılmamış	-	28.291	-	132.195	-	(1.331.977)	(1.238.268)	-
Toplam	1.483.729	1.175.633	5.448.483	6.495.003	143.779	(1.331.977)	5.306.805	40.263

(*) 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 2020 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	235.049	177.356	131.953	297.275	-	-	297.275	3.047
Korupark AVM	111.899	91.131	74.962	164.662	-	-	164.662	38
Torun Tower	100.323	96.795	145.980	240.005	-	-	240.005	1.020
Torium AVM	43.818	17.958	86.937	101.390	-	-	101.390	3.062
Zafer Plaza AVM	22.960	18.182	12.500	30.422	-	-	30.422	-
Antalya Deepo AVM	31.460	24.112	(115.131)	(91.664)	-	-	(91.664)	131
Mall of Antalya	17.061	1.812	154.589	155.496	-	-	155.496	411
Torun Center	11.830	11.012	68.962	68.452	-	-	68.452	112
Mall of İstanbul Projesi 2. Etap								
High Residence ve Hilton Otel	380	(145)	90.147	40.665	-	-	40.665	7.728
Mall of İstanbul								
konut ve Ofisler	3.613	2.758	2.930	6.096	-	-	6.096	-
5. Levent çarşı	3.482	3.445	18.452	21.617	-	-	21.617	1.708
Torium Yurtlar	3.391	1.027	40	(413)	-	-	(413)	161
Korupark bağımsız bölümler	437	276	11.651	11.880	-	-	11.880	53
Niş İstanbul	188	172	-	166	-	-	166	-
Turizm gelirleri								
Hilton Otel	3.889	1.683	-	1.683	-	-	1.683	102.826
Ara toplam	589.780	447.574	683.972	1.047.732	-	-	1.047.732	120.297
Konut ve ofis projeleri								
5. Levent Projesi	448.729	186.323	-	152.439	-	-	152.439	-
Torun Center	53.786	36.647	-	36.647	-	-	36.647	-
Niş İstanbul Projesi	9.550	2.948	-	2.672	-	-	2.672	-
Mall of İstanbul	2.308	1.723	-	1.722	-	-	1.722	-
Mall of İstanbul Projesi 2. Etap								
High Residence ve Hilton Otel	1.795	700	-	700	-	-	700	29.277
Ara toplam	516.168	228.341	-	194.180	-	-	194.180	29.277
İnşa aşamasında olan projeler								
Paşabahçe projesi	-	-	21.620	21.620	-	-	21.620	8.355
Karaköy oteli	-	-	6.098	6.098	-	-	6.098	4.882
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	2.460	2.460	-	-	2.460	-
Kayabaşı arsası	-	-	17.035	17.035	-	-	17.035	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	12.680	12.680	-	-	12.680	-
İştirakler								
ANKA mall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	16.418	-	16.418	-
Netsel	-	-	-	-	9.463	-	9.463	-
TTA	-	-	-	-	16.886	-	16.886	-
Dağıtılmamış	-	-	-	(7.927)	-	(1.043.644)	(1.051.571)	-
Toplam	1.105.948	675.915	743.865	1.293.878	42.767	(1.043.644)	293.001	162.811

(*) 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kasa	345	17
Banka	242.407	142.437
Vadesiz mevduatlar	21.203	1.510
Vadeli mevduatlar	221.204	140.927
Diğer hazır değerler	4.815	822
	247.567	143.276

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri	247.567	143.276
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(1.489)	(271)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	246.078	143.005

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
30 güne kadar	247.567	110.023
30 - 90 gün arası	-	33.253
	247.567	143.276

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

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	3.719	49.576	12.405	91.062
Avro	674	10.172	243	2.185
Sterlin	74	1.334	15	148
		61.082		93.395

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)
ABD Doları	1,93	2,57
Avro	1,22	1,27
Türk Lirası	18,38	12,81

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

a) İtfa edilmiş maliyetle ölçülen

Borçlanma senetleri:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Eurobond (*)	-	29.977
	-	29.977

(*) 13 Temmuz 2021 vadeli %5 kupon oranı bulunan 4.000 ABD doları nominal değeri olan Halkbank borçlanma senedinden oluşmaktadır.

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	2.290.326	1.647.691
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	2.290.326	1.647.691
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	162.339	487.772
Finansal kiralamalar	7.128	44.472
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	169.467	532.244
Banka kredileri	2.573.529	2.440.196
Finansal kiralamalar	4.691	7.197
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	2.578.220	2.447.393
Toplam borçlanmalar	5.038.013	4.627.328

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla toplam 2.427.532 TL tutarındaki (31 Aralık 2020: 1.584.360 TL) finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen, toplam 14.956.826 TL tutarında (31 Aralık 2020: 11.668.984 TL) yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır.

Banka kredileri

Kısa vadeli banka kredileri	2.290.326	1.647.691
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	162.339	487.772
Uzun vadeli banka kredileri	2.573.529	2.440.196
Toplam borçlar	5.026.194	4.575.659

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2021	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	12,27	TL	1.466.575	1.466.575
	4,84	ABD Doları	516	6.890
	3,94	Avro	54.047	816.861
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	11,12	TL	162.339	162.339
Uzun vadeli banka kredileri	12,96	TL	1.283.714	1.283.714
	6,01	ABD Doları	40.000	534.120
	4,67	Avro	50.000	755.695
Toplam banka kredileri				5.026.194

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

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.

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
2022	-	1.522.357
2023	1.156.629	465.519
2024 ve sonrası	1.416.900	452.320
	2.573.529	2.440.196

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 yıla kadar	7.128	44.472
1 yıl- 5 yıl	4.691	7.197
	11.819	51.669

Finansal kiralama yükümlülükleri ABD Doları ve Avro'dan oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2021 itibarıyla %3,56 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 782 Avro (31 Aralık 2020:5.736 Avro) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin önemli bir kısmı Şirket'in 27 Mayıs 2017 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. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal kiralama işlemlerinin faiz oranı %3,80'dir (31 Aralık 2020: %3,80).

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	4.627.328	4.984.239
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	1.655.145	1.896.800
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(2.246.185)	(2.613.241)
Kur farkı gideri	908.885	488.824
Faiz tahakkuklarındaki değişim	92.840	(129.294)
31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	5.038.013	4.627.328

NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen sipariş avansları	18.095	6.791
Gelecek aylara ait giderler	5.635	6.528
	23.730	13.319

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen sipariş avansları	970	968
Gelecek yıllara ait giderler	16	-
	986	968

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan avanslar (*)	158.971	65.529
Ertelenmiş gelirler	5.900	7.107
	164.871	72.636

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 81.665 TL'lik kısmı Torun Center projesi, 36.365 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 36.031 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi ve kalan 4.910 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır.

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ticari alacaklar	98.328	79.316
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not:25)	13.226	16.945
Alacak senetleri (*)	12.143	28.994
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(22.872)	(24.416)
	100.825	100.839

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alacak senetleri (*)	45.355	3.061
	45.355	3.061

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 15.722 TL'si 5. Levent projesinden, 39.945 TL'si Torun Center projesinden ve 1.831 TL'si AVM kiracılarından oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 17.806 TL'si 5. Levent projesinden, 9.573 TL'si AVM kiracılarından ve geriye kalan 4.676 TL diğer alacak senetleri).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Beklenen kredi zararları karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı	(24.416)	(22.855)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(1.081)	(3.819)
Konusu kalmayan karşılıklar	2.625	2.258
Dönem sonu	(22.872)	(24.416)

Karşılık ayrılan beklenen kredi zararları yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
3 - 6 ay arası	(1.126)	(2.142)
6 aydan daha uzun	(21.746)	(22.274)
	(22.872)	(24.416)

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ticari borçlar	47.469	39.790
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not:25)	41.893	31.639
	89.362	71.429

31 Aralık 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2021
Alışveriş-Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	3.135.000	1.586	-	-	1.663.414	4.800.000
Torun Tower	2.000.000	-	-	-	700.000	2.700.000
Bursa Korupark AVM	1.785.000	429	-	-	364.571	2.150.000
Torun Center	1.105.400	52	(3.508)	-	1.044.566	2.146.510
Mall of Antalya	730.000	787	-	-	304.278	1.035.065
Torium AVM	630.000	2.420	-	-	117.580	750.000
Antalya Deepo AVM	350.000	-	-	-	343.520	693.520
Mall of İstanbul 2. Etap						
High Residence ve Hilton Otel	238.000	23.633	-	-	110.117	371.750
Bursa Zafer Plaza AVM	379.200	-	-	-	77.800	457.000
5. Levent çarşı	91.780	-	-	-	128.745	220.525
Korupark bağımsız bölümler	35.797	16	-	-	23.104	58.917
Torium Yurt 1	22.500	45	-	-	3.455	26.000
Torium Yurt 2	-	-	-	21.097	2.903	24.000
Mall of İstanbul						
Konut ve Ofisler	15.030	-	-	-	66.480	81.510
İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller						
Paşabahçe projesi (*)	891.475	1.104	-	-	194.871	1.087.450
Karaköy otel	85.950	10.191	-	-	81.199	177.340
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Kayabaşı arsa	91.250	-	-	-	157.555	248.805
Mall of İstanbul						
3. Etap	84.500	-	-	-	32.050	116.550
Antalya Kepez Arsalar	65.725	-	-	-	32.275	98.000
	11.736.607	40.263	(3.508)	21.097	5.448.483	17.242.942

(*) Grup, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesi'nde (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 2018 alınmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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	31 Aralık 2020
Alışveriş-Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	3.000.000	3.047	-	-	131.953	3.135.000
Torun Tower	1.853.000	1.020	-	-	145.980	2.000.000
Bursa Korupark AVM	1.710.000	38	-	-	74.962	1.785.000
Torun Center	1.039.726	112	(3.400)	-	68.962	1.105.400
Mall of Antalya	575.000	411	-	-	154.589	730.000
Torium AVM	540.000	3.062	-	-	86.938	630.000
Antalya Deepo AVM	465.000	131	-	-	(115.131)	350.000
Mall of İstanbul 2. Etap						
High Residence ve Hilton Otel(**)	442.585	139.831	-	(434.563)	90.147	238.000
Bursa Zafer Plaza AVM	366.700	-	-	-	12.500	379.200
5. Levent çarşı	71.620	1.708	-	-	18.452	91.780
Korupark bağımsız bölümler	24.093	53	-	-	11.651	35.797
Torium Yurt 1	22.300	161	-	-	39	22.500
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	12.100	-	-	-	2.930	15.030
İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller						
Paşabahçe projesi (*)	861.500	8.355	-	-	21.620	891.475
Karaköy otel	74.970	4.882	-	-	6.098	85.950
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Kayabaşı arsa	74.215	-	-	-	17.035	91.250
Mall of İstanbul 3. Etap	71.820	-	-	-	12.680	84.500
Antalya Kepez Arsalar	63.265	-	-	-	2.460	65.725
	11.267.894	162.811	(3.400)	(434.563)	743.865	11.736.607

(*) Grup, 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 2018 alınmıştır.

(**) Mall of İstanbul 2.Etap projesi kapsamında tamamlanan rezidanslar stoklara ve TRN Otel tarafından işletilen Otel maddi duran varlıklara transfer edilmiştir.

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020			
	Orijinal Tutar	Orijinal Tutar	Döviz cinsi	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Torun Tower	390.000	390.000	ABD Doları	5.207.670	2.862.795
Paşabahçe projesi	-	-	ABD Doları	-	2.752.688
Torun Tower	2.000.000	-	TL	2.000.000	-
Mall of İstanbul	150.000	150.000	ABD Doları	2.002.950	1.101.075
Mall of Antalya - Deepo	130.000	130.000	Avro	1.964.807	1.171.027
Mall of İstanbul	1.906.399	1.906.399	TL	1.906.399	1.906.399
Bursa Korupark AVM	1.500.000	1.500.000	TL	1.500.000	1.500.000
Mall of İstanbul 2. Etap	375.000	375.000	TL	375.000	375.000
	14.956.826	11.668.984			

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 10 - STOKLAR

Konutlar ve ofis projeleri

Tamamlanmış Projeler

- Torun Center projesi (1)	426.572	472.821
- 5.Levent projesi (6)	248.849	328.235
- Mall of İstanbul Projesi 2. Etap High Residence ve Hilton Otel (7)	87.379	104.312
- Mall of İstanbul projesi (2)	10.146	10.146
- Korupark 3. etap (4)	2.140	2.140
- Torium (5)	438	438
- Nishistanbul (3)	-	4.647
	775.524	922.739

Diğer stoklar

- Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	1.580	560
--	-------	-----

Toplam stoklar	777.104	923.299
-----------------------	----------------	----------------

- (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 2018 tarihinde başlanarak 31 Aralık 2021 itibarıyla 160 adet konut, 47 adet ofis ve 47 adet yatay ofis teslim edilmiştir. 1 Ocak 2021- 31 Aralık 2021 tarihleri aralığında 291.669 TL kesin satış geliri elde edilmiştir, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 939.454 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). 31 Aralık 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 kalmıştır.
- (3) Nishistanbul projesinde tüm konutlar satılmıştır (31 Aralık 2020:5 adet mağaza (brüt 904 m²)).
- (4) Korupark Projesi üçüncü etap kapsamında geriye 1.241,16 m²'lik 8 adet konut stoğu kalmıştır.
- (5) Torium projesinde 189 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.
- (6) 1 Ocak 2021- 31 Aralık 2021 tarihleri aralığında 179.230 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 2.275.228 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir, geriye 1.913,65 m²'lik 13 adet konut stoğu kalmıştır (31 Aralık 2020: 2.095.998 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir, geriye 6.708 m²'lik 89 adet konut stoğu kalmıştı.).
- (7) Mall of İstanbul Projesi 2. Etap High Residence ve Hilton Otel 18.780 m²'lik 100 adet rezidanstan oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 itibarıyla 15.568 m²'lik 78 adet rezidans stoğu kalmıştır ve dönem içerisinde 56.741 TL gelir elde edilmiştir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 58.716 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	Girişler	Transferler	Yeniden Değerleme Fonu	31 Aralık 2021
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	454	76	-	-	530
Binalar	307.949	6.729	(21.500)	430.572	723.750
Tesis, makine ve cihazlar	7.999	-	-	-	7.999
Taşıtlar	2.095	-	-	-	2.095
Demirbaşlar	34.918	1.316	-	-	36.234
Özel maliyetler	242	-	-	-	242
Maliyet Değeri	353.657	8.121	(21.500)	430.572	770.850
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	85	21	-	-	106
Binalar	1.259	6.295	(403)	(7.151)	-
Tesis, makine ve cihazlar	195	899	-	-	1.094
Taşıtlar	1.320	384	-	-	1.704
Demirbaşlar	4.135	9.372	-	-	13.507
Özel maliyetler	217	20	-	-	237
Birikmiş Amortismanlar (-)	7.211	16.991	(403)	(7.151)	16.648
Net Defter Değeri	346.446				754.202

	1 Ocak 2020	Girişler	Değer düşüklüğü	Çıkışlar (-)	Transfer	31 Aralık 2020
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	454	-	-	-	-	454
Satış ofisleri	6.099	-	-	-	-	6.099
Binalar	22.738	-	(50.044)	-	329.156	301.850
Yurt binası	22.738	-	(1.238)	-	-	21.500
Otel binası	-	-	(48.806)	-	329.156	280.350
Tesis, makine ve cihazlar	436	7.563	-	-	-	7.999
Taşıtlar	1.627	468	-	-	-	2.095
Demirbaşlar	20.763	14.155	-	-	-	34.918
Özel maliyetler	242	-	-	-	-	242
Maliyet Değeri	52.359	22.186	(50.044)	-	329.156	353.657
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	55	30	-	-	-	85
Binalar	1.136	123	-	-	-	1.259
Tesis, makine ve cihazlar	58	137	-	-	-	195
Taşıtlar	1.144	176	-	-	-	1.320
Demirbaşlar	2.960	1.175	-	-	-	4.135
Özel maliyetler	186	31	-	-	-	217
Birikmiş Amortismanlar (-)	5.539	1.672	-	-	-	7.211
Net Defter Değeri	46.820					346.446

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 12 - TÜREV ARAÇLAR

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla türev araçlar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021			Raiç değerler	
	Alım Kontrat Tutarı (EUR)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Riskten korunma amaçlı türev araçlar</i>				
Forward işlemleri	45.000	547.662	171.937	-
Kısa vadeli türev araçlar	45.000	547.662	171.937	-

Türev sözleşmelerin vadeleri 0-6 ay aralığındadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla türev araçlar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020			Raiç değerler	
	Alım Kontrat Tutarı (EUR)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Riskten korunma amaçlı türev araçlar</i>				
Forward işlemleri	45.000	484.915	-	55.900
Kısa vadeli türev araçlar	45.000	484.915	-	55.900

NOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Katma Değer Vergisi ("KDV") alacağı	12.878	9.004
Personel avansları	6.053	529
Peşin ödenen vergi ve fonlar	396	244
Diğer	3.135	987
	22.462	10.764

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek vergi ve fonlar	14.282	4.063
Gider tahakkukları	912	341
	15.194	4.404

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 14 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR**Diğer borçlar**

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar	22.934	21.697
İlişkili taraflardan diğer borçlar (Not 25)	22.830	67.144
Diğer	5.241	131
	51.005	88.972

NOT 15 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	410.461	14,83	326.836
TTA	40,00	79.337	40,00	57.419
Netsel	44,60	26.044	44,60	17.388
		515.842		401.643

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı	401.643	394.174
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	121.861	25.881
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	21.918	16.886
Maddi duran varlıklar değerlendirme etkileri	4.565	-
Geri alınmış paylar	-	(1.223)
İştiraklerden alınan temettüler	(34.145)	(34.075)
Dönem sonu	515.842	401.643

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yeni Gimat	103.801	16.418
TTA	21.918	16.886
Netsel	18.060	9.463
Toplam	143.779	42.767

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 16 - KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dava karşılıkları (*)	24.645	20.205
	24.645	20.205

(*) Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Aralık 2021 itibarıyla 24.645 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2020: 20.205 TL). 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 63 adet maddi ve manevi tazminat davası, 120 adet iş davası, 21 adet alacak davası, 7 adet tapu tescil ve 23 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 24.645 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. (31 Aralık 2020: 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). Grup avukatlarından alınan görüşlere göre ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir. Grup ortaklarının taraf olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	2.226	1.466
	2.226	1.466

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı 10.596,74 TL'dir (1 Ocak 2021: 7.638,96 TL).

TMS 19 - Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Şirket, aktüeryal (kayıp)/kazanç etkisini önemli bir tutara ulaşmaması sebebiyle finansal tablolarda kar veya zararda sınıflamıştır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.466	1.009
Hizmet maliyeti	662	372
Faiz maliyeti	450	333
Ödenen kıdem tazminatları	(352)	(248)
31 Aralık itibarıyla karşılık	2.226	1.466

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 17 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar	102.224	110.875

Alınan teminatlar genellikle Grup'un geliştirmekte olduğu projeler için alt yüklenicilerden alınan teminat mektuplarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
0-1 yıl arası	1.162.207	629.957
1-5 yıl arası	5.814.820	4.413.499
5-10 yıl arası	8.722.230	7.570.951

Yukarıda belirtilen asgari kira gelirlerinin hesaplanmasında; Mall of İstanbul AVM, Korupark AVM, Torium AVM, Zafer Plaza AVM ve Deepo AVM'ye ait kiralar dikkate alınmış olup Grup'un iştiraklerinden Yeni Gimat'ın sahip olduğu ANKAmall ve CPAnkara Otel'e ilişkin kiralar ve müşterek yönetime tabi ortaklıklardan Bulvar Samsun AVM'ye ilişkin kira dahil edilmemiştir.

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Sirket tarafından verilen

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	14.956.826	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
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	-	-
	14.956.826	11.842.009

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2021 itibarıyla %120'tür (31 Aralık 2020: %134).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 17 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	540.000	7.210.620	915.000	6.716.558
Avro	130.000	1.964.807	130.000	1.171.027
TL	5.781.399	5.781.399	3.781.399	3.781.399
		14.956.826		11.668.984

31 Aralık 2021 itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 14.956.826 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.

Grup 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 18 - ÖZKAYNAKLAR

Grup, 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.

Grup yönetim kurulunun 10 Mayıs 2012 tarihli kararı ile, Grup'un 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.

Grup, 500.004 TL olan çıkarılmış sermayesinin 1.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve tamamı Olağanüstü Yedeklerden karşılanmak üzere 22 Aralık 2018 tarihinde 499.996 TL bedelsiz sermaye artırımını yaparak 1.000.000 TL'ye yükseltmiştir.

Grup'un hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Hissedarlar (%)	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Aziz Torun	37,41	200.328	-	173.740	374.068	374.068
Mehmet Torun	37,41	-	200.312	173.740	374.052	374.052
Torunlar Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	0,03	142	142	-	284	284
Mahmut Karabıyık	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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 18 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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 dağıtılabılır 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.

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan dönem karı bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 132.197.320 TL'dir (31 Aralık 2020: 146.185.915 TL).

NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Kira gelirleri	726.355	476.542
Konut ve ofis satış gelirleri	542.083	516.168
Ortak alan gelirleri	153.606	108.058
Otel gelirleri	57.566	3.889
Diğer	4.119	1.291
Satış gelirleri	1.483.729	1.105.948
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(147.215)	(287.827)
Ortak alan giderleri	(119.129)	(127.059)
Otel hizmet maliyetleri	(21.551)	(2.206)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(19.831)	(11.511)
Diğer	(370)	(1.430)
Satışların maliyeti	(308.096)	(430.033)
Brüt kar	1.175.633	675.915

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden ve Torun Tower ofis binasından elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Grup'un faal alışveriş merkezleri, Mall of İstanbul, Ankara ANKAmall, Bursa Korupark, Bursa Zafer Plaza, Antalya Deepo, İstanbul Torium ve Samsun Bulvar AVM'dir. Bulvar Samsun AVM Temmuz 2012 tarihinden itibaren faaliyete geçmiştir. ANKAmall, Grup'un iştiraklerinden Yeni Gimat'a; Samsun Bulvar AVM, Grup'un 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 (Not 26).

Otel gelirleri, oda kiralamalarından elde edilen kazançlar, yiyecek ve içecek satışlarından gelen kazançlar ve otel içi müşterilere sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen geliri ifade etmektedir.

Ortak alan giderleri, Grup'un 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 20- PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Genel yönetim giderleri		
Vergi, resim ve harçlar(*)	(24.036)	(19.242)
Amortisman giderleri	(16.864)	(1.672)
Taşınmaz giderleri	(16.643)	(14.326)
Personel giderleri	(10.176)	(8.559)
Dava ve şüpheli alacak karşılık giderleri	(6.615)	(10.386)
Bağışlar	(2.360)	(10)
Danışmanlık giderleri	(1.113)	(1.081)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(629)	(435)
BİST, SPK ve MKK giderleri	(359)	(232)
Diğer	(1.092)	(1.764)
	(79.887)	(57.707)

(*) Vergi, resim ve harçların önemli bir kısmı emlak vergilerinden oluşmaktadır, söz konusu emlak vergileri 2021 yılı için 17.338 TL, 2020 yılı için 17.338 TL dir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 20- PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ
(Devamı)**

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Pazarlama giderleri		
Konut satışı pazarlama giderleri (*)	(39.226)	(16.614)
Reklam ve tanıtım giderleri	(6.385)	(6.040)
Personel giderleri	(1.693)	(1.809)
Danışmanlık giderleri	(212)	(435)
Amortisman giderleri	(127)	(295)
Diğer	(976)	(452)
	(48.619)	(25.645)

(*) 31 Aralık 2021 itibarıyla konut satışı pazarlama giderlerinin önemli bir kısmı yurtdışı yerleşiklere yapılan satışlar için aracı emlak şirketlerine ödenen komisyonlardan oluşmaktadır.

NOT 21 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Satılan konut maliyetleri	(147.215)	(287.695)
Ortak alan giderleri	(119.129)	(127.059)
Konut satışı pazarlama giderleri	(39.226)	(16.614)
Vergi, resim ve harçlar	(24.036)	(19.242)
Satılan hizmet maliyetleri	(21.551)	(4.411)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(19.831)	(11.511)
Amortisman giderleri	(16.991)	(1.967)
Taşınmaz giderleri	(16.643)	(14.326)
Personel giderleri	(11.869)	(10.368)
Dava ve şüpheli alacak karşılık gideri	(6.615)	(10.386)
Reklam giderleri	(6.385)	(6.040)
Bağışlar	(2.360)	(10)
Danışmanlık giderleri	(1.325)	(1.516)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(629)	(435)
BİST giderleri	(359)	(232)
Diğer	(2.438)	(1.573)
	(436.602)	(513.385)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER**Diğer faaliyet gelirleri**

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalış, net (Not 9)	5.448.483	743.865
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 8)	2.625	2.255
İnşaat sahası diğer gelirleri (*)	85	2.522
Kur farkı gelirleri, net	-	3.821
Diğer	3.536	2.591
	5.454.729	755.054

Diğer faaliyet giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Kur farkı giderleri, net	(5.376)	-
Maddi duran varlıklar değer düşüklüğü (Not 11)	-	(50.044)
Diğer	(1.475)	(3.695)
	(6.851)	(53.739)

NOT 23 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ**Finansman gelirleri**

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Türev araçlardan finansal gelirler	227.837	-
Vadeli mevduat faiz gelirleri	47.610	36.255
	275.447	36.255

Finansman giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Kur farkı gideri, net (*)	(1.046.284)	(492.994)
Faiz gideri	(561.142)	(531.005)
Türev finansal araçlardan giderler	-	(55.900)
	(1.607.426)	(1.079.899)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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 dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Hissedarlara ait net (zarar)/ kar	5.306.805	293.001
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000.000	1.000.000.000
Hisse başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)	5,31	0,29

NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflara ticari borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Torun AVM (*)	21.896	6.191
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (**)	16.207	25.448
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	2.474	-
Torun Center	1.158	-
Torunlar Gıda	47	-
Diğer	111	-
	41.893	31.639

İlişkili taraflara diğer borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Torunlar Gıda	22.830	67.144
	22.830	67.144

İlişkili taraflardan ticari alacaklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Torun AVM (*)	13.112	11.535
Torunlar Enerji San.Tic. A.Ş.	52	-
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	-	5.361
Diğer	62	49
	13.226	16.945

(*) Torun AVM, Şirket’in sahip olduğu Mall of İstanbul, Mall of Antalya, Deepo Avm, İstanbul Torium AVM ve Bursa Korumak 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 AVM ile olan işlemler normal piyasa koşulları ve piyasa fiyatları üzerinden gerçekleştirilmiştir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	34.111	22.960
Torun AVM	21.604	11.595
Diğer	878	857
	56.593	35.412

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 31 Aralık 2021 dönemi için 34.111 TL ve 31 Aralık 2020 dönemi için 22.960 TL kira geliri elde etmiştir. Zafer Plaza ile olan işlemler normal piyasa koşulları ve piyasa fiyatları üzerinden gerçekleştirilmiştir.

İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Torun AVM	79.427	56.049
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (*)	25.464	131.029
Torunlar Gıda	3.328	1.137
PRN Parakende Mağazacılık ve Tic. A.Ş.	-	2.424
Diğer	1.353	20
	109.572	190.659

(*) Torun Yapı Grup'un inşaat işlerini üstlenmektedir.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve faiz giderleri aşağıdaki gibidir:

Faiz gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Torun AVM	191	1.068
Diğer	61	175
	252	1.243

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Faiz giderleri

	1 Ocak- 31Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Torunlar Gıda	1.880	781
Torun Yapı	1.451	963
Zafer Plaza	42	334
Torun AVM	-	123
Diğer	926	-
	4.299	2.201

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

	1 Ocak- 31Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Ücret ve primler	2.921	2.983

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

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır (Not 9).

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, alacakların kısa vadeli olması nedeniyle gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları nedeniyle ticari borçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal kiralama işlemlerinden borçların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerlerinden taşınmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	31 Aralık 2021 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	5.627.632	9.187.970

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	31 Aralık 2020 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	3.578.282	8.161.175

Finansal yükümlülükler	31 Aralık 2021 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Türev araçlar	-	171.937	-

Finansal yükümlülükler	31 Aralık 2020 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Türev araçlar	-	55.900	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin iskonto oranlarında %0,5 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kar (572.383) TL az, 573.064 TL fazla olacaktı (31Aralık 2020: 219.425 TL az, 232.935 TL fazla). 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Mall of İstanbul AVM	%20	%0,50	240.000	(240.000)
Korupark AVM	%20	%0,50	107.500	(107.500)
Mall of İstanbul 2.Etap ofisler	%20	%0,50	54.775	(54.775)
Mall of Antalya AVM	%20	%0,50	51.753	(51.753)
Torium AVM	%20	%0,50	40.000	(40.000)
Deepo AVM	%20	%0,50	34.676	(34.676)
Zafer Plaza AVM	%20	%0,50	22.850	(22.850)
Paşabahçe	%20	%0,50	21.510	(20.829)

31 Aralık 2020	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Mall of İstanbul AVM	%20	%0,50	89.700	(86.500)
Korupark AVM	%20	%0,50	52.600	(50.800)
Paşabahçe	%20	%0,50	21.510	(20.829)
Mall of Antalya AVM	%20	%0,50	21.000	(19.400)
Torium AVM	%20	%0,50	18.728	(14.924)
Zafer Plaza AVM	%20	%0,50	11.100	(10.600)
Deepo AVM	%20	%0,50	10.500	(8.900)
Mall of İstanbul 2.Etap ofisler	%20	%0,50	7.797	(7.472)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Grup faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Grup'un toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Grup'un mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Grup yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir. Grup yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Grup, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

31 Aralık 2021 ve 2020 itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Kısa vadeli borçlanmalar	2.290.326	2.502.791	439.175	2.063.616	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	169.467	190.261	190.261	-	-	-
Diğer borçlar	51.005	51.005	51.005	-	-	-
Ticari borçlar	89.362	89.362	89.251	111	-	-
	2.600.160	2.833.419	769.692	2.063.727	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Uzun vadeli borçlanmalar	2.578.220	2.697.881	-	-	2.625.777	72.104
	2.578.220	2.697.881	-	-	2.625.777	72.104
Türev olmayan finansal Yükümlülükler, toplamı	5.178.380	5.531.300	769.692	2.063.727	2.625.777	72.104

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2020	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Kısa vadeli borçlanmalar	1.647.691	1.707.339	518.156	1.189.183	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	532.244	551.512	167.377	384.135	-	-
Diğer borçlar	88.972	88.972	21.828	67.144	-	-
Ticari borçlar	71.429	71.429	71.429	-	-	-
	2.340.336	2.419.252	778.790	1.640.462	-	-

Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):

Uzun vadeli borçlanmalar	2.447.393	2.890.125	-	-	2.769.888	120.237
	2.447.393	2.890.125	-	-	2.769.888	120.237

Türev olmayan finansal yükümlülükler, toplamı

	4.787.729	5.309.377	778.790	1.640.462	2.769.888	120.237
--	------------------	------------------	----------------	------------------	------------------	----------------

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021				
	3 aya kadar	3 - 12 ay arası	1 yıldan uzun	Vadesiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	221.204	-	-	26.363	247.567
Ticari alacaklar	-	87.599	45.355	-	132.954
İlişkili taraflardan alacaklar	13.226	-	-	-	13.226
Toplam varlıklar	234.430	87.599	45.355	26.363	393.747
Finansal yükümlülükler	398.462	2.061.331	2.578.220	-	5.038.013
Ticari borçlar	47.469	-	-	-	47.469
İlişkili taraflara borçlar	41.893	-	-	-	41.893
Toplam kaynaklar	487.824	2.061.331	2.578.220	-	5.127.375
Net pozisyon	(253.394)	(1.973.732)	(2.532.865)	26.363	(4.733.628)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2020				Toplam
	3 aya kadar	3 - 12 ay arası	1 yıldan uzun	Vadesiz	
Nakit ve nakit benzerleri	140.927	-	-	2.349	143.276
Ticari alacaklar	-	83.894	3.061	-	86.955
İlişkili taraflardan alacaklar	16.945	-	-	-	16.945
Diğer finansal varlıklar	-	29.977	-	-	29.977
Toplam varlıklar	157.872	113.871	3.061	2.349	277.153
Finansal yükümlülükler	701.636	1.478.299	2.447.393	-	4.627.328
Ticari borçlar	39.790	-	-	-	39.790
İlişkili taraflara borçlar	31.639	-	-	-	31.639
Toplam kaynaklar	773.065	1.478.299	2.447.393	-	4.698.757
Net pozisyon	(615.193)	(1.364.428)	(2.444.332)	2.349	(4.421.604)

Faiz oranı riski

Grup, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle veya gerekli olduğu durumlarda türev araçlar kullanılarak yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Grup'un finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihinde TL, ABD Doları ve Avro para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 22.742 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2020: 10.272 TL).

Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	2.763.800	3.600.121
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	2.274.213	1.027.207
Toplam finansal yükümlülükler	5.038.013	4.627.328

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla değişken faizli finansal araçların yeniden fiyatlandırma detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
0-6 ay	253.328	416.253
6-12 ay	-	610.954
1 yıldan uzun	2.020.885	-
Toplam	2.274.213	1.027.207

Kredi riski açıklamaları

Grup, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Grup, banka mevduatlarını ticari ilişkisini sürdürdüğü ve Türkiye’de kurulu bulunan en büyük 10 banka içerisinde yer alan ticari bankalarda tutmaktadır.

Ticari alacakların önemli bir kısmı ilişkili şirketlerdendir. İlişkili olmayan şirketlerden olan riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu, akreditif vb.)
- Gayrimenkul ipoteği
- Çek-senet

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Ticari alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	13.226	218.485	242.407
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	102.224	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	13.226	108.447	242.407
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	24.507	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	22.872	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(22.872)	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2020	Ticari alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	16.945	86.955	142.437
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	110.875	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	16.945	80.123	142.437
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	6.832	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	24.416	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(24.416)	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar değer düşüklüğü hesabında dikkate alınmamıştır. Grup'un kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Grup'un bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

Döviz kuru riski

Grup çok sayıda para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde, diğer bir deyişle sığa yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

Bu amaçla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır. Grup başlıca Avro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı para pozisyonu

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

Grup 31 Aralık 2021 ve 2020 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

Grup'un döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar	173.957	127.896
Yükümlülükler	(2.167.559)	(1.726.351)
Net bilanço pozisyonu	(1.993.602)	(1.598.455)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	964	5.690	90.392
Diğer varlıklar	40	91	1.816
Ticari alacaklar	2	6.131	81.749
Toplam varlıklar	1.006	11.912	173.957
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(219)	(138)	(5.146)
Finansal yükümlülükler	(51.562)	-	(779.297)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(4.620)	(1.727)	(92.889)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(50.025)	(40.000)	(1.290.197)
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	(2)	-	(30)
Toplam yükümlülükler	(106.428)	(41.865)	(2.167.559)
Net bilanço pozisyonu	(105.422)	(29.953)	(1.993.602)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(105.422)	(29.953)	(1.993.602)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	45.000	-	678.902
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(60.422)	(29.953)	(1.314.700)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

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

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	243	12.405	93.248
Menkul kıymetler	-	4.084	29.977
Ticari alacaklar	518	-	4.671
Toplam varlıklar	761	16.489	127.896
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(7.849)	(680)	(75.696)
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)	(58.928)	(1.726.351)
Net bilanço pozisyonu	(142.867)	(42.439)	(1.598.455)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(142.867)	(42.439)	(1.598.455)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	45.000	-	405.356
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(97.867)	(42.439)	(1.193.099)

Aşağıdaki tablo Grup'un 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2021	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(39.996)	39.996	(39.996)	39.996
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(39.996)	39.996	(39.996)	39.996
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(91.321)	91.321	(91.321)	91.321
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(91.321)	91.321	(91.321)	91.321

31 Aralık 2020	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(31.153)	31.153	(31.153)	31.153
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(31.153)	31.153	(31.153)	31.153
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(128.693)	128.693	(128.693)	128.693
Avro riskinden korunan kısım	40.536	(40.536)	40.536	(40.536)
Avro Net Etki	(88.157)	88.157	(88.157)	88.157

Sermaye yönetimi

Grup, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla net borç/ özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Toplam yükümlülükler	5.387.989	4.627.328
Hazır değerler	(247.567)	(143.276)
Net borç	5.140.422	4.484.052
Özkaynaklar	14.519.010	8.769.917
Yatırılan sermaye	1.000.000	1.000.000
Net borç/Özkaynak oranı	%35	%51

NOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 29 - BAĞIMSIZ DENETÇİ/ BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	543	445
Toplam	543	445

Yukarıdaki ücretler tüm Bağlı Ortaklıklar ve İş Ortaklıkları'nın bağımsız denetim ve ilgili diğer hizmet ücretleri dahil edilerek belirlenmiştir.

NOT 30 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan 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" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 30 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	241.595	172.700	
B	Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	18.742.216	12.961.196	
C	İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	516.326	402.127	
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-	
	Diğer varlıklar		401.362	175.158	
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	19.901.499	13.711.181	
E	Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	5.026.194	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	11.819	51.669	
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	22.830	67.144	
I	Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	14.521.558	8.771.457	
	Diğer kaynaklar		319.098	245.252	
D	Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	19.901.499	13.711.181	
			31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	
Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme			
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	241.595	172.700	
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	241.595	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	95.580	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)	219.909	141.783	
			31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	
Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme		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	%35	%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)	%1	%1	<%10

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 30 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yeni Gimat	14,83	410.461	326.836
TTA	40,00	79.337	57.419
Netsel	44,60	26.044	17.388
TRN	99,99	484	484
		516.326	402.127

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA'nın 31 Aralık 2021 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerleme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan İştiraklerin değerleri belirlenirken, Yeni Gimat ve TTA, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde iştiraklerin sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile solo finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu iştiraklerin gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir. İştiraklerin sahibi oldukları yatırım amaçlı gayrimenkulleri Not 1'de detaylı olarak açıklanmıştır. Netsel'in şirket değerleme raporları bulunmadığından ve önemlilik prensibi çerçevesinde Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır.

.....