

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

**30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR**

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE	
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR	6-40
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-18
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	19
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	19-21
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	22
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	23-24
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	25
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	26
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	27-28
NOT 10 STOKLAR	29
NOT 11 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	30
NOT 12 ÖZKAYNAKLAR	31
NOT 13 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	32
NOT 14 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	33
NOT 15 FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	33-34
NOT 16 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	34
NOT 17 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	35
NOT 18 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	35-36
NOT 19 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	37-38
NOT 20 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	39
NOT 21 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	39-40

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

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

	Dipnot Referansı	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.126.855	1.221.606
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	144.482	143.276
Finansal Yatırımlar		-	29.977
Ticari Alacaklar	8	167.475	100.839
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		13.954	16.945
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		153.521	83.894
Diğer Alacaklar		286	132
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		286	132
Stoklar	10	790.773	923.299
Peşin Ödenmiş Giderler	7	5.902	13.319
Diğer Dönen Varlıklar		17.937	10.764
Duran Varlıklar		12.517.685	12.493.181
Ticari Alacaklar	8	10.383	3.061
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		10.383	3.061
Diğer Alacaklar		2.803	2.743
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		2.803	2.743
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	405.719	401.643
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	11.774.633	11.736.607
Maddi Duran Varlıklar	12	320.715	346.446
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.442	1.713
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		2.442	1.713
Peşin Ödenmiş Giderler	7	990	968
Toplam Varlıklar		13.644.540	13.714.787

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

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

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

	Dipnot Referansı	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.306.465	2.495.746
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	1.361.311	1.647.691
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	632.569	532.244
Ticari Borçlar	8	74.581	71.429
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		37.217	31.639
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		37.364	39.790
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.480	2.265
Diğer Borçlar		57.018	88.972
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		37.347	67.144
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		19.671	21.828
Türev Araçlar		-	55.900
<i>Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar</i>		-	55.900
Ertelenmiş Gelirler	7	141.833	72.636
Kısa Vadeli Karşılıklar	7	26.543	20.205
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	10.130	4.404
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.500.996	2.449.124
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.499.530	2.447.393
Ertelenmiş Gelirler		-	265
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.466	1.466
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		1.466	1.466
ÖZKAYNAKLAR		8.837.079	8.769.917
Ödenmiş Sermaye	13	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar		(5.930)	(5.930)
Paylara İlişkin Primler		25.770	25.770
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.421	74.421
Geçmiş Yıllar Karları		7.675.656	7.382.655
Dönem Net Karı		67.162	293.001
TOPLAM KAYNAKLAR		13.644.540	13.714.787

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

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

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Hasılat	14	1.023.173	427.650	776.417	325.772
Satışların Maliyeti (-)	14	(250.801)	(104.400)	(332.337)	(126.299)
BRÜT KAR		772.372	323.250	444.080	199.473
Genel Yönetim Giderleri (-)	15	(54.933)	(20.768)	(24.959)	(10.819)
Pazarlama Giderleri (-)	15	(6.710)	(3.261)	(25.179)	(3.501)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		12.950	9.959	5.340	2.117
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(17.392)	(12.531)	(4.511)	(911)
ESAS FAALİYET KARI		706.287	296.649	394.771	186.359
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	3	38.220	17.536	25.008	12.307
FİNANSMAN GİDERİ / (GELİRİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		744.507	314.185	419.779	198.666
Finanman Gelirleri	16	96.393	48.527	31.244	8.048
Finansman Giderleri (-)	16	(773.738)	(209.136)	(895.446)	(383.930)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI)/ KARI		67.162	153.576	(444.423)	(177.216)
DÖNEM (ZARARI)/ KARI		67.162	153.576	(444.423)	(177.216)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına (Kayıp)/ Kazanç	17	0,07	0,15	(0,44)	(0,18)
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		67.162	153.576	(444.423)	(177.216)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

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

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

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2020							
İtibarıyla 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 gider	-	-	-	-	-	(444.423)	(444.423)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	(1.123)	-	-	-	-	(1.123)
30 Eylül 2020							
İtibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.830)	25.770	74.421	7.382.655	(444.423)	8.032.593
1 Ocak 2021							
İtibarıyla 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 gider	-	-	-	-	-	67.162	67.162
30 Eylül 2021							
İtibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	74.421	7.675.656	67.162	8.837.079

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		752.338	686.566
Dönem Net Karı		67.162	(444.423)
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		548.719	881.774
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		13.000	2.232
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		6.338	40
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.846)	280
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15	399.337	391.875
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		230.209	516.724
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler		(55.900)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karları		(4.199)	(4.369)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(38.220)	(25.008)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		136.457	249.215
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(72.112)	8.163
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		30.009	6.122
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		132.526	200.100
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		7.395	3.731
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		3.152	(24.798)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(31.954)	62.119
Ertelemiş gelirlerdeki artış/(azalış)		68.932	(8.520)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.232)	2.338
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(259)	(40)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		11.681	(106.904)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(9.733)	(1.063)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(20.619)	(147.685)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		7.888	7.769
İştiraklerden temettü geliri	3	34.145	34.075
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(763.192)	(986.765)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		1.501.323	1.871.171
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.913.207)	(2.296.836)
Ödenen faiz		(392.067)	(593.494)
Alınan faiz		40.759	32.394
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış		827	(407.103)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		650	10.462
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış	5	1.477	(396.641)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	143.005	733.572
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	144.482	336.931

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 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"). Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 144'tür (31 Aralık 2020: 103) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 12). Şirket, Türkiye'de İstanbul Ticaret Sicil Odası'na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır: Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkmaızı No: 4 Beykoz 34805 İstanbul/Türkiye.

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

Torunlar GYO A.Ş. 13 Mart 2018 tarihi itibarıyla TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin hisselerinin 100%'ünü satın almıştır. Bu sebeple 30 Haziran 2018 tarihinden itibaren biten hesap dönemine ait finansal tablolar konsolide olarak hazırlanmıştır. TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin, esas faaliyet alanı ve Şirket'in TRN sermayesine iştirak oranı aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyette bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	30 Eylül 2021 İştirak oranı %	31 Aralık 2020 İştirak oranı %
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.	Türkiye	Otel Yönetimi	100	100

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

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

TTA

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 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)

Bağlı ortaklık

TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.

Grup, 12 Mart 2018 tarihinde 109 TL değer tespiti yapılan; nominal beher değeri 0,22 TL olan, 500.000 nominal adet olan TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin hisselerinin %100'ünü 109 TL bedel karşılığın 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. ("Yeni Gimat")	Ankamall AVM ve Crowne Plaza Hotel mülk sahibi
Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. ("Netsel")	Marmaris Marina işletmesi

Yeni Gimat

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

Netsel

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 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

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 ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/IFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") esas alınmıştır. Ayrıca konsolide finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

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

Grup'un 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet konsolide finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 4 Kasım 2021 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 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)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)
TTA	40,00	40,00
	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Dönen varlıklar	3.238	1.789
Duran varlıklar	211.875	211.857
Toplam varlıklar	215.113	213.646
Kısa vadeli yükümlülükler	55.570	54.707
Uzun vadeli yükümlülükler	15.391	15.392
Özkaynaklar	144.152	143.547
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	215.113	213.646
Net dönem (zararı) / karı	3.248	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.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 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)

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 yapılabilmektedir.

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

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

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

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Toplam varlıklar	2.338.902	2.295.084
Toplam yükümlülükler	79.601	52.217
Net dönem karı	210.365	131.925

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

Yeni Gimat'dan elde edilen tutarlar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Toplam varlıklar	2.272.865	2.234.071
Toplam yükümlülükler	53.364	30.186
Net dönem karı	182.431	110.708

Netsel'den elde edilen tutarlar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Toplam varlıklar	66.037	61.017
Toplam yükümlülükler	26.237	22.031
Net dönem karı	27.934	21.217

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 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)

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 finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Grup'un kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli varlıklarını 1.179.610 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 2.Etap (High Residence) projeleri ile ilgili olarak konut teslimlerine devam edilmektedir. 30 Eylül 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 700.000 TL AVM kira geliri ve 150.000 TL ofis kira geliri 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.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasında ilişkin değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- **TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

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

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

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemten 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

Grup'un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

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

Ara dönem özet 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. 30 Eylül 2021 tarihli ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan varsayım ve önemli muhasebe tahminlerinde önceki yılda kullanılanlara göre değişiklik olmamıştır. Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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, nihai büyüme oranları, kapitalizasyon oranları ve emsal m² değerleri ilerideki sayfalarda sunulmaktadır.

Grup, 2020 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını bağımsız bir değerlendirme şirketine yaptırmıştır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapıldığından, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet finansal tablolarda 2020 yılında yapılan değerlendirme çalışması sonucu kabul edilen değerler kullanılmıştır. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Grup yönetimi ilgili gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerindeki etkileri değerlendirmiş ve bu değerlendirme sonucunda 2021 yılı için öngörülen gelirler ile 9 aylık gerçekleştirmeler arasında olumsuz bir etki görülmemiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 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 Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

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

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 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 Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 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 Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 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 Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 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 Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

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

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

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

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

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

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

2.6 Cari Döneme İlişkin Önemli Değişiklikler

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

2.7 Portföy sınırlamalarına uyum

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

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

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

NOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	329.152	14,83	326.836
TTA	40,00	58.718	40,00	57.419
Netsel	44,60	17.849	44,60	17.388
		405.719		401.643
	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Dönem başı	401.643	375.636	394.174	371.677
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	36.921	16.801	22.336	11.110
İştiraklerden alınan temettüleri	(34.144)	-	(34.075)	-
Geri alınmış paylar (*)	-	-	(1.123)	-
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	1.299	735	2.672	1.197
Dönem sonu	405.719	393.172	383.984	383.984

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

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Yeni Gimat	27.055	11.304	17.157	6.581
Netsel	9.866	5.496	5.179	4.529
TTA	1.299	736	2.672	1.197
Toplam	38.220	17.536	25.008	12.307

Grup'un iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları özkaynaktan pay alma yöntemiyle ara dönem özet konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Torunlar GYO'nun raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından proje bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Torunlar GYO'nun her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları 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 - 30 EYLÜL 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Eylül 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								
Alişveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	228.623	187.108	-	185.873	-	-	185.873	1.002
Korupark AVM	112.925	93.005	-	92.787	-	-	92.787	304
Torun Tower	84.384	86.752	-	86.752	-	-	86.752	-
Torium AVM	42.345	20.189	-	19.646	-	-	19.646	1.841
Antalya Deepo AVM	37.876	29.939	-	29.598	-	-	29.598	-
Mall of Antalya	45.820	31.500	-	30.995	-	-	30.995	361
Zafer Plaza AVM	23.150	17.067	-	17.067	-	-	17.067	-
Torun Center	8.846	7.041	-	6.701	-	-	6.701	52
5. Levent çarşı	3.063	3.043	-	3.043	-	-	3.043	-
Torium Yurtlar	2.883	2.866	-	2.866	-	-	2.866	45
Mall of İstanbul								
Konut ve Ofisler	4.590	3.739	-	3.739	-	-	3.739	-
Korupark bağımsız bölümler	247	104	-	104	-	-	104	16
Nişistanbul Projesi	157	163	-	163	-	-	163	-
Turizm Gelirleri								
Hilton otel	33.954	20.427	-	20.427	-	-	20.427	18.047
Ara toplam	628.863	502.943	-	499.761	-	-	499.761	21.668
Konut ve ofis projeleri								
5. Levent Projesi	139.222	59.923	-	59.283	-	-	59.283	-
Torun Center	210.048	174.594	-	167.543	-	-	167.543	-
Nişistanbul Projesi	6.200	1.553	-	1.516	-	-	1.516	-
Korupark 3. Etap Konutlar	382	382	-	382	-	-	382	-
Mall of İstanbul	38.458	24.884	-	24.884	-	-	24.884	-
Ara toplam	394.310	261.336	-	253.608	-	-	253.608	-
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi	-	-	-	-	-	-	-	-
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	503
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	-	-	-	-	-	-	-	-
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Kemankeş binası	-	-	-	-	-	-	-	5.464
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler								
Ankamall ve								
Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	27.055	-	27.055	-
Netsel	-	-	-	-	9.867	-	9.867	-
TTA	-	-	-	-	1.298	-	1.298	-
Dağıtılmamış	-	8.093	-	(47.082)	-	(677.345)	(724.427)	-
Toplam	1.023.173	772.372	-	706.287	38.220	(677.345)	67.162	27.635

(*) 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 - 30 EYLÜL 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Eylül 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	159.223	112.069	-	104.202	-	-	104.202	2.975
Korupark AVM	80.078	64.323	-	64.061	-	-	64.061	122
Torun Tower	75.139	71.091	-	71.091	-	-	71.091	-
Torium AVM	32.742	12.139	-	8.657	-	-	8.657	2.218
Antalya Deepo AVM	23.860	17.991	-	17.777	-	-	17.777	669
Mall of Antalya	19.418	7.755	-	7.327	-	-	7.327	188
Zafer Plaza AVM	16.710	13.494	-	13.494	-	-	13.494	-
Torun Center	7.582	7.040	-	(227)	-	-	(227)	-
5. Levent çarşısı	2.584	2.473	-	2.473	-	-	2.473	-
Torium Yurt2	1.896	40	-	(1.534)	-	-	(1.534)	-
Torium Yurt1	1.624	818	-	818	-	-	818	147
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	342	76	-	76	-	-	76	-
Korupark bağımsız bölümler	231	93	-	93	-	-	93	-
Ara toplam	421.429	309.402	-	288.308	-	-	288.308	6.319
Konut ve ofis projeleri								
5. Levent Projesi	306.293	108.804	-	89.548	-	-	89.548	11.573
Torun Center	42.545	22.811	-	22.811	-	-	22.811	-
Nishistanbul Projesi	6.150	3.063	-	2.739	-	-	2.739	-
Korupark 3. Etap Konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul	-	-	-	-	-	-	-	-
Torium konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Ara toplam	354.988	134.678	-	115.098	-	-	115.098	11.573
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi	-	-	-	-	-	-	-	-
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	9.305
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	-	-	-	-	-	-	-	127.341
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Kemankeş binası	-	-	-	-	-	-	-	4.720
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler								
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	17.157	-	17.157	-
Netsel	-	-	-	-	5.179	-	5.179	-
TTA	-	-	-	-	2.672	-	2.672	-
Dağıtılmamış	-	-	-	(8.635)	-	(864.202)	(872.837)	-
Toplam	776.417	444.080	-	394.771	25.008	(864.202)	(444.423)	159.258

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

(**) 5. Levent projesine ilişkin yatırım harcamaları, Grup yönetiminin dönem içerisinde yaptığı direkt giderler ve endirekt giderlerle bu projeye ilişkilendirdiği diğer maliyet kalemlerinden oluşmaktadır.

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

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

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kasa	174	17
Banka	143.137	142.437
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	2.357	1.510
<i>Vadeli mevduatlar</i>	140.780	140.927
Diğer hazır değerler	1.171	822
	144.482	143.276

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri	144.482	143.276
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	(271)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	144.482	143.005

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
30 güne kadar	144.482	110.023
30 - 90 gün arası	-	33.253
	144.482	143.276

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

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	657	5.833	12.405	91.062
Avro	1.845	18.991	243	2.185
Diğer	3.573	42.581	15	148
		67.405		93.395

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
ABD Doları	2,20	2,57
Avro	1,63	1,27
Türk Lirası	18,92	12,81

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

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	1.361.311	1.647.691
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	1.361.311	1.647.691
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	627.618	487.772
Finansal kiralamalar	4.951	44.472
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	632.569	532.244
Banka kredileri	2.495.749	2.440.196
Finansal kiralamalar	3.781	7.197
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	2.499.530	2.447.393
Toplam finansal borçlanmalar	4.493.410	4.627.328

Grup'un 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen, toplam 15.213.773 TL tutarında (31 Aralık 2020: 11.668.984 TL) yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır.

Banka kredileri

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli banka kredileri	1.361.311	1.647.691
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	627.618	487.772
Uzun vadeli banka kredileri	2.495.749	2.440.196
Toplam borçlar	4.484.678	4.575.659

30 Eylül 2021	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
	12,23	TL	1.153.967	1.153.967
Kısa vadeli banka kredileri	4,84	ABD Doları	447	3.956
	3,92	Avro	19.721	203.388
	12,27	TL	288.000	288.000
Uzun vadeli banka kredilerinin	4,46	ABD Doları	3.125	27.635
kısa vadeli kısmı	4,07	Avro	30.250	311.983
	14,76	TL	1.483.571	1.483.571
Uzun vadeli banka kredileri	4,61	ABD Doları	52.500	464.273
	4,02	Avro	53.125	547.905
Toplam banka kredileri				4.484.678

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 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 2020	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	11,02	TL	1.318.903	1.318.903
	3,23	Avro	36.500	328.788
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	11,12	TL	438.990	438.990
	6,66	ABD Doları	2.811	20.632
	4,17	Avro	3.125	28.150
Uzun vadeli banka kredileri	12,96	TL	1.261.096	1.261.096
	6,01	ABD Doları	54.481	399.917
	4,67	Avro	86.500	779.183
Toplam banka kredileri				4.575.659

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
2022	259.722	1.522.357
2023	1.019.557	465.519
2024 sonrası	1.216.470	452.320
	2.495.749	2.440.196

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
1 yıla kadar	4.951	44.472
1 yıl - 5 yıl	3.781	7.197
	8.732	51.669

Finansal kiralama yükümlülükleri ABD Doları ve Avro'dan oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2021 itibarıyla %5,87 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 847 Avro (31 Aralık 2020: %3,56 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 5.736 Avro) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

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

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

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	793	6.791
Gelecek aylara ait giderler	5.109	6.528
	5.902	13.319

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	970	968
Gelecek yıllara ait giderler	20	-
	990	968

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	136.628	65.529
Ertelenmiş gelirler	5.205	7.107
	141.833	72.636

(*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 133.599 TL'lik kısmı 5. Levent projesi ve kalan 3.029 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 24.760 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 19.272 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi, 126 TL tutarındaki kısmı Korupark 3. Etap, 18.339 TL'lik kısmı Torun Center ve kalan 2.093 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır)

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Ödenecek vergi ve fonlar	8.967	4.063
Gider tahakkukları	1.163	341
	10.130	4.404

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli karşılıklar		
Dava karşılıkları (**)	20.205	20.205
Emlak vergisi karşılıkları	6.338	-
	26.543	20.205

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

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

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

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ticari alacaklar	124.500	79.316
Alacak senetleri (*)	51.591	28.994
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	13.954	16.945
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(22.570)	(24.416)

167.475 **100.839**

Uzun vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alacak senetleri (*)	10.383	3.061
	10.383	3.061

(*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 16.008 TL'si 5. Levent projesinden, 79 TL'si Korupark projesinden ve geriye kalan 45.887 TL diğer alacak senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 5. Levent 17.806 TL, 9.573 TL'si AVM kiracılarından ve 4.676 diğer alacak senetleri).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
Dönem başı	(24.416)	(22.855)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	(280)
Konusu kalmayan karşılıklar	1.846	7
Dönem sonu	(22.570)	(23.128)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
3 - 6 ay arası	(607)	(2.142)
6 aydan daha uzun	(21.963)	(22.274)
	(22.570)	(24.416)

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ticari borçlar	37.364	39.790
İlişkili taraflara ticari borçlar	37.217	31.639
	74.581	71.429

30 Eylül 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 - 30 EYLÜL 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Eylül 2021
Alışveriş-Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	3.135.000	1.002	-	-	-	3.136.002
Torun Tower	2.000.000	-	-	-	-	2.000.000
Bursa Korupark AVM	1.785.000	304	-	-	-	1.785.304
Torun Center	1.105.400	52	(3.689)	-	-	1.101.763
Mall of Antalya	730.000	361	-	-	-	730.361
Torium AVM	630.000	1.841	-	-	-	631.841
Mall of İstanbul otel ve kongre merkezi	238.000	11.030	-	-	-	249.030
Antalya Deepo AVM	350.000	-	-	-	-	350.000
Bursa Zafer Plaza AVM	379.200	-	-	-	-	379.200
5. Levent çarşı	91.780	-	-	-	-	91.780
Korupark bağımsız bölümler	35.797	16	-	-	-	35.813
Torium Yurt 1	22.500	45	-	-	-	22.545
Torium Yurt 2	-	-	-	21.097	-	21.097
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	15.030	-	-	-	-	15.030
İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi	891.475	504	-	-	-	891.979
Karaköy otel	85.950	5.463	-	-	-	91.413
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Kayabaşı arsa	91.250	-	-	-	-	91.250
Mall of İstanbul 3. Etap	84.500	-	-	-	-	84.500
Antalya Kepez Arsalar	65.725	-	-	-	-	65.725
	11.736.606	20.618	(3.689)	21.097	-	11.774.633

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 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	30 Eylül 2020
Alışveriş-Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	3.000.000	2.975	-	-	-	3.002.975
Torun Tower	1.853.000	-	-	-	-	1.853.000
Bursa Korpark AVM	1.710.000	122	-	-	-	1.710.122
Torun Center	1.039.726	-	(3.400)	-	-	1.036.326
Mall of Antalya	575.000	188	-	-	-	575.188
Torium AVM	540.000	2.218	-	-	-	542.218
Antalya Deepo AVM	465.000	669	-	-	-	465.669
Bursa Zafer Plaza AVM	366.700	-	-	-	-	366.700
5. Levent çarşı	71.620	-	-	-	-	71.620
Korpark bağımsız bölümler	24.093	-	-	-	-	24.093
Torium Yurt 1	22.300	147	-	-	-	22.447
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	12.100	-	-	-	-	12.100
İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi (*)	861.500	9.305	-	-	-	870.805
Mall of İstanbul 2. Etap otel kongre merkezi ve ofis Projesi	442.585	127.341	-	-	-	569.926
Karaköy otel	74.970	4.720	-	-	-	79.690
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Kayabaşı arsa	74.215	-	-	-	-	74.215
Mall of İstanbul 3. Etap	71.820	-	-	-	-	71.820
Antalya Kepez Arsalar	63.265	-	-	-	-	63.265
	11.267.894	147.685	(3.400)	-	-	11.412.179

(*) 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 2017 alınmıştır.

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020			
	Orijinal Tutar	Orijinal Tutar	Döviz cinsi	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Bursa Korpark AVM	1.500.000	1.500.000	TL	1.500.000	1.500.000
Torun Tower	2.000.000	-	TL	2.000.000	-
Torun Tower	390.000	390.000	ABD Doları	3.448.887	2.862.795
Paşabahçe arazisi	375.000	375.000	ABD Doları	3.316.238	2.752.688
Mall of İstanbul	150.000	150.000	ABD Doları	1.326.495	1.101.075
Mall of Antalya - Deepo	130.000	130.000	Avro	1.340.754	1.171.027
Mall of İstanbul	1.906.399	1.906.399	TL	1.906.399	1.906.399
Mall of İstanbul 2. Etap	375.000	375.000	TL	375.000	375.000
	15.213.773	11.668.984			

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

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

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

NOT 10 - STOKLAR

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Konutlar ve ofis projeleri		
Tamamlanmış Projeler		
- Torun Center projesi (1)	437.367	472.821
- 5.Levent projesi (6)	248.936	328.235
- Mall of İstanbul 2.etap (High Residence) (7)	90.738	104.312
- Mall of İstanbul projesi (2)	10.146	10.146
- Nishistanbul (3)	-	4.647
- Korupark 3. etap (4)	2.140	2.140
- Torium (5)	438	438
	789.765	922.739
Diğer stoklar		
- Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	1.008	560
Toplam Stoklar	790.773	923.299

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli stoklar içerisinde yer alan Torium konutlarına ilişkin 67 TL (31 Aralık 2020: 67 TL) ve Nishistanbul konutları üzerinde 1.331 TL (31 Aralık 2020: 519 TL) olmak üzere toplamda 1.398 TL (31 Aralık 2020: 586 TL) stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

- (1) Torun Center Projesi 45.776 m²'si Kule Ofis, 36.382 m²'si Yatay Ofis, 77.988 m²'si Konut ve 15.312 m²'si Ticari Alan olmak üzere toplam 175.408 m² satılabilir alana sahiptir. Kule Ofis ve Yatay Ofislerin teslimine 31 Aralık 2017 tarihinde başlanarak 30 Eylül 2021 itibarıyla 147 adet konut, 47 adet ofis ve 45 adet yatay ofis teslim edilmiştir. 1 Ocak 2021 - 30 Eylül 2021 tarihleri aralığında 210.048 TL kesin satış geliri elde edilmiştir, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 857.833 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir. (31 Aralık 2020: 112 adet konut, 47 adet ofis ve 43 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 647.785 TL satış geliri elde edilmiştir). 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).
- (2) Mall of İstanbul projesinde 116,44 m²'lik 2 adet konut stoğu, 3.343,88 m²'lik 12 adet flat ofis stoğu ve 323,00 m²'lik 1 adet ofis stoğu kalmıştır.
- (3) Nishistanbul projesinde tüm konutlar satılmıştır (31 Aralık 2020:5 adet mağaza (brüt 904 m²)).
- (4) Korupark Projesi üçüncü etap kapsamında geriye 1.371,76 m²'lik 9 adet konut stoğu kalmıştır.
- (5) Torium projesinde 189 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.
- (6) 1 Ocak 2021 - 30 Eylül 2021 tarihleri aralığında 139.222 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 2.235.220 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir, geriye 4.190 m²'lik 27 adet konut stoğu kalmıştır (31 Aralık 2020: 2.206 adet konut teslim edilmiştir, bunun karşılığında 2.095.998 TL satış geliri elde edilmiştir, geriye 12.389 m²'lik 88 adet konut stoğu kalmıştır).
- (7) Mall of İstanbul 2.Etap projesi 18.780 m²'lik 100 adet High Residence'tan oluşmaktadır. 30 Eylül 2021 itibarıyla 16.166 m²'lik 82 adet rezidans stoğu kalmıştır ve dönem içerisinde 38.458 TL gelir elde edilmiştir. (31 Aralık 2020: 2 adet high rezidans karşılığında 1.795 TL satış geliri elde edilmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

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

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

NOT 11 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar	102.205	110.875

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

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

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

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

Şirket tarafından verilen	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<u>Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</u>		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	15.288.967	11.821.623
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	20.386	20.386
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	15.309.353	11.842.009

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	915.000	8.091.620	915.000	6.716.558
Avro	130.000	1.340.754	130.000	1.171.027
TL	5.781.399	5.781.399	3.781.399	3.781.399
		15.213.773		11.668.984

30 Eylül 2021 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 15.213.773 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 11.668.984 TL) (Not 9). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM, Mall of Antalya, Antalya Deepo AVM ve Torun Tower'a ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

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

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

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

NOT 12 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	Girişler	Değer düşüklüğü	Çıkışlar (-)	Transfer	30 Eylül 2021
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	454	76	-	-	-	530
Binalar	307.949	6.729	-	-	(21.500)	293.178
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	8.049	-	-	(21.500)	361.706
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	85	17	-	-	-	102
Binalar	1.259	4.722	-	-	(403)	5.578
Tesis, makine ve cihazlar	195	674	-	-	-	869
Taşıtlar	1.320	288	-	-	-	1.608
Demirbaşlar	4.135	7.039	-	-	-	11.174
Özel maliyetler	217	15	-	-	-	232
Birikmiş Amortismanlar (-)	7.211	12.754	-	-	(403)	19.563
Net Defter Değeri	346.446					320.715

	1 Ocak 2020	Girişler	Değer düşüklüğü	Çıkışlar (-)	Transfer	30 Eylül 2020
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	454	-	-	-	-	454
Binalar	28.837	-	-	-	-	28.837
Tesis, makine ve cihazlar	437	-	-	-	-	437
Taşıtlar	1.627	-	-	-	-	1.627
Demirbaşlar	20.762	1.487	-	(885)	-	21.364
Özel maliyetler	242	-	-	-	-	242
Maliyet Değeri	52.359	1.487	-	(885)	-	52.961
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	55	40	-	-	-	95
Binalar	1.136	154	-	-	-	1.290
Tesis, makine ve cihazlar	58	169	-	-	-	227
Taşıtlar	1.144	219	-	-	-	1.363
Demirbaşlar	2.960	1.273	-	(54)	-	4.179
Özel maliyetler	186	39	-	-	-	225
Birikmiş Amortismanlar (-)	5.539	1.894	-	(54)	-	7.379
Net Defter Değeri	46.820					45.582

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

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

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

NOT 13 - ÖZKAYNAKLAR

Grup, çıkarılmış sermayesinin 176.100.000 Tam TL'den 224.000.000 Tam TL'ye arttırılması 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 2017 tarihinde 499.996 TL bedelsiz sermaye artırımını yaparak 1.000.000 TL'ye yükseltmiştir.

Grup'un hissedarları ve sermaye yapısı 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	(%)	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	30 Eylül 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 Karabiyik	0,01'den az	-	16	-	16	16
Diğer hissedarlar	0,01'den az	-	-	8	8	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	251.572	251.572	251.572
Nominal sermaye		200.470	200.470	599.060	1.000.000	1.000.000

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

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

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

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

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

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

NOT 14 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Konut ve ofis satış gelirleri	394.310	136.857	354.988	167.259
Kira gelirleri	488.058	221.435	340.986	129.242
Ortak alan gelirleri	103.045	49.574	77.565	28.497
Otel gelirleri	33.954	19.778	-	-
Diğer	3.806	6	2.878	774
Satış gelirleri	1.023.173	427.650	776.417	325.772
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(132.974)	(42.693)	(220.310)	(87.389)
Ortak alan giderleri	(90.531)	(47.471)	(104.168)	(37.954)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(13.400)	(7.385)	(7.859)	(956)
Otel Maliyetleri	(13.527)	(6.852)	-	-
Diğer	(369)	-	-	-
Satışların maliyeti	(250.801)	(104.400)	(332.337)	(126.299)
Brüt kar	772.372	323.250	444.080	199.473

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, Mall of Antalya, 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.

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 15- PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Genel yönetim giderleri				
Vergi, resim ve harçlar	(18.035)	(6.377)	(10.492)	(5.415)
Amortisman giderleri	(12.905)	(5.059)	(1.728)	(1.530)
Taşınmaz giderleri	(10.778)	(4.364)	(5.133)	(1.132)
Personel giderleri	(6.691)	(832)	(5.107)	(1.473)
Bağışlar	(2.360)	(2.360)	(10)	-
Dava ve şüpheli alacak karşılık giderleri	(1.269)	(59)	(486)	(371)
Danışmanlık giderleri	(778)	(305)	(652)	(224)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(481)	(174)	(473)	(184)
BIST, SPK ve MKK giderleri	(359)	(118)	(232)	(91)
Diğer	(1.277)	(1.120)	(646)	(399)
	(54.933)	(20.768)	(24.959)	(10.819)

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

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

NOT 15- PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Pazarlama giderleri				
Reklam ve tanıtım giderleri	(3.807)	(2.113)	(5.380)	(1.402)
Personel giderleri	(1.188)	(488)	(1.111)	(324)
Konut satışı pazarlama giderleri (*)	(742)	(232)	(17.675)	(1.392)
Danışmanlık giderleri	(181)	(16)	(182)	(79)
Amortisman giderleri	(95)	(34)	(504)	(166)
Diğer	(697)	(378)	(327)	(138)
	(6.710)	(3.261)	(25.179)	(3.501)

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

NOT 16 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Finansal gelirler				
Türev araçlardan finansal gelirler	55.900	31.320	-	-
Vadeli mevduat faiz gelirleri	40.487	17.207	31.244	8.048
Diğer	6	-	-	-
	96.393	48.527	31.244	8.048
	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Finansal giderler				
Faiz gideri	(439.824)	(185.766)	(376.749)	(95.079)
Kur farkı gideri, net (*)	(333.914)	(23.370)	(518.697)	(288.851)
	(773.738)	(209.136)	(895.446)	(383.930)

(*) 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 - 30 EYLÜL 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 17 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Hissedarlara ait net (zarar)/ kar	67.162	153.576	(444.423)	(177.216)
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Hisse başına (kayıp)/ kazanç (Tam TL)	0,07	0,16	(0,44)	(0,17)

NOT 18 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflardan alacaklar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Torun AVM (*)	12.603	11.535
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	1.288	5.361
Aziz Torun	14	-
Diğer	49	49
	13.954	16.945

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Torun AVM (*)	22.730	6.191
Torun Yapı San. ve Tic. A.Ş. (**)	14.375	25.448
Diğer	112	-
	37.217	31.639

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

(**) Torun Aile’sine olan borçlar, yapılan daire ve ofis satışları kapsamında alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır.

(***) Torun Yapı, Grup’un inşaat işlerini üstlenmektedir.

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

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

NOT 18 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	18.877	6.000	16.710	6.750
Torun AVM	8.656	5.982	9.421	1.818
Diğer	807	46	327	217
	28.340	12.028	26.458	8.785

Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Şirket'in sahip olduğu Zafer Plaza AVM'nin işletmeciliğini yapmaktadır. Zafer Plaza AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, Torunlar GYO 30 Eylül 2021 dönemi için 18.877 TL ve 30 Eylül 2020 dönemi için 16.710 TL kira geliri elde etmiştir.

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Torun AVM	54.407	23.898	41.054	13.149
Torun Yapı San. ve Tic. A.Ş. (*)	20.470	4.017	112.903	22.030
Torunlar Gıda A.Ş.	2.553	390	841	271
PRN Parakende Mağazacılık ve Tic. A.Ş.	-	-	240	240
Diğer	666	453	476	-
	78.096	28.758	155.514	35.690

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

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

Faiz gelirleri	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Torun AVM	186	-	-	-
Torunlar Gıda A.Ş.	44	-	215	-
Diğer	11	5	335	130
	241	5	550	130

Faiz giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Torunlar Gıda	1.563	329	349	215
Torun Yapı	1.115	33	963	628
Torun AVM	-	-	287	34
Diğer	45	-	-	-
	2.722	362	1.599	877

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Ücret ve primler	2.921	1.036	2.139	758
	2.921	1.036	2.139	758

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

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

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

NOT 19 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Yabancı para pozisyonu**

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Grup 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar	25.734	127.896
Yükümlülükler	(1.753.763)	(1.726.351)
Net bilanço pozisyonu	(1.728.029)	(1.598.455)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 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	1.842	658	24.802
Diğer varlıklar	10	93	932
Toplam varlıklar	1.852	751	25.734
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(13)	(27)	(375)
Finansal yükümlülükler	(53.036)	(3.125)	(574.622)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(5.736)	(2.513)	(81.377)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(53.499)	(52.500)	(1.016.035)
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	(1)	(9.199)	(81.354)
Toplam yükümlülükler	(112.285)	(67.364)	(1.753.763)
Net bilanço pozisyonu	(110.433)	(66.613)	(1.728.029)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(110.433)	(66.613)	(1.728.029)

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

Avro karşısında	(227.790)
Amerikan Doları karşısında	(117.815)
Net yabancı para pozisyonu	(345.605)

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

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

NOT 19 - 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 %20'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %20 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

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

Avro karşısında	(176.315)
Amerikan Doları karşısında	(62.304)
Net yabancı para pozisyonu	(238.619)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

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

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

NOT 20 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 21 - 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 ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	142.710	172.700
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	12.852.167	12.961.196
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	406.203	402.127
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		240.830	175.158
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	13.641.910	13.711.181
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3 l	4.484.678	4.575.659
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3 l	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3 l	8.732	51.669
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	37.347	67.144
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3 l	8.840.230	8.771.457
Diğer kaynaklar		270.923	245.252
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	13.641.910	13.711.181

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

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

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

NOT 21 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	142.710	172.700
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	142.710	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 İşletmeciler 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)	91.330	141.783

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	%0	%0	<%10
2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b)	%95	%96	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%3	%3	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,iştirakler, 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 İşletmeciler Şirkete iştirak (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	%52	%55	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0	%0	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%3	%1	<%10

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Yeni Gimat	14,83	329.152	326.836
TTA	40,00	58.718	57.419
Netsel	44,60	17.849	17.388
TRN	99,99	484	484
		406.203	402.127

.....