

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

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



## ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na:

### *Giriş*

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

### *Sınırlı Denetimin Kapsamı*

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

### *Sonuç*

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

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

Burak Özpoyraz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17 Ağustos 2021

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

## **KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

### **İÇİNDEKİLER**

### **SAYFA**

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 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 geçmiş 30 Haziran 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>1.773.282</b>	<b>1.221.606</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	684.050	143.276
Finansal Yatırımlar		35.629	29.977
Ticari Alacaklar	8	169.013	100.839
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>16.635</i>	<i>16.945</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>152.378</i>	<i>83.894</i>
Diğer Alacaklar		332	132
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>332</i>	<i>132</i>
Stoklar	10	851.375	923.299
Peşin Ödenmiş Giderler	7	13.489	13.319
Diğer Dönen Varlıklar		19.394	10.764
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>12.501.345</b>	<b>12.493.181</b>
Ticari Alacaklar	8	9.893	3.061
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>9.893</i>	<i>3.061</i>
Diğer Alacaklar		2.734	2.743
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>2.734</i>	<i>2.743</i>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	388.183	401.643
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	11.749.381	11.736.607
Maddi Duran Varlıklar	12	348.427	346.446
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.757	1.713
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		<i>1.757</i>	<i>1.713</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	7	970	968
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>14.274.627</b>	<b>13.714.787</b>

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 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 geçmiş 30 Haziran 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>2.602.897</b>	<b>2.495.746</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	1.548.785	1.647.691
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	811.570	532.244
Ticari Borçlar	8	66.199	71.429
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		27.795	31.639
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		38.404	39.790
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.404	2.265
Diğer Borçlar		19.148	88.972
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		464	67.144
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		18.684	21.828
Türev Araçlar		31.321	55.900
<i>Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar</i>		31.321	55.900
Ertelenmiş Gelirler	7	100.422	72.636
Kısa Vadeli Karşılıklar	7	20.205	20.205
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	2.843	4.404
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>2.988.227</b>	<b>2.449.124</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.986.761	2.447.393
Ertelenmiş Gelirler		-	265
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.466	1.466
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		1.466	1.466
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>8.683.503</b>	<b>8.769.917</b>
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/(Zararı)		(86.414)	293.001
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>14.274.627</b>	<b>13.714.787</b>

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 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 geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2020
Hasılat	14	595.523	334.134	450.645	118.267
Satışların Maliyeti (-)	14	(146.401)	(78.728)	(206.038)	(68.413)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>449.122</b>	<b>255.406</b>	<b>244.607</b>	<b>49.854</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	15	(34.165)	(21.573)	(14.140)	(4.442)
Pazarlama Giderleri (-)	15	(3.449)	(1.176)	(21.678)	(14.210)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		2.991	733	3.223	1.705
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(4.861)	(2.433)	(3.600)	(1.274)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>409.638</b>	<b>230.957</b>	<b>208.412</b>	<b>31.633</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	3	20.684	12.448	12.701	5.429
<b>FİNANSMAN GİDERİ /(GELİRİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>430.322</b>	<b>243.405</b>	<b>221.113</b>	<b>37.062</b>
Finansman Gelirleri	16	47.866	31.894	23.196	11.417
Finansman Giderleri (-)	16	(564.602)	(244.584)	(511.516)	(209.984)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI)/KARI</b>		<b>(86.414)</b>	<b>30.715</b>	<b>(267.207)</b>	<b>(161.505)</b>
<b>DÖNEM NET (ZARARI)/(KARI)</b>		<b>(86.414)</b>	<b>30.715</b>	<b>(267.207)</b>	<b>(161.505)</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kayıp	17	(0,09)	0,03	(0,27)	(0,16)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR</b>		<b>(86.414)</b>	<b>30.715</b>	<b>(267.207)</b>	<b>(161.505)</b>

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

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

### 30 HAZİRAN 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
<b>1 Ocak 2020</b>							
itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(4.707)	25.770	74.255	6.517.031	865.790	8.478.139
Transferler	-	-	-	166	865.624	(865.790)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	(267.207)	(267.207)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	(1.123)	-	-	-	-	(1.123)
<b>30 Haziran 2020</b>							
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.830)	25.770	74.421	7.382.655	(267.207)	8.209.809
<b>1 Ocak 2021</b>							
itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	74.421	7.382.655	293.001	8.769.917
Transferler	-	-	-	-	293.001	(293.001)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	(86.414)	(86.414)
<b>30 Haziran 2021</b>							
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	74.421	7.675.656	(86.414)	8.683.503

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 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 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>283.180</b>	<b>360.449</b>
<b>Dönem Zararı</b>		<b>(86.414)</b>	<b>(267.207)</b>
<b>Dönem Net Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>		<b>434.740</b>	<b>512.495</b>
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		7.907	536
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		-	5
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.535)	273
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	230.778	258.474
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		246.279	270.277
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler		(24.580)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karları		(3.425)	(4.369)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(20.684)	(12.701)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(65.146)</b>	<b>115.194</b>
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(73.470)	5.053
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(5.843)	6.280
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		71.924	98.766
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(172)	(21.461)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(5.230)	(7.843)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(69.824)	51.984
Ertelemiş gelirlerdeki artış/(azalış)		27.521	(8.773)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(10.052)	(8.812)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>283.180</b>	<b>360.482</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(33)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>14.864</b>	<b>(56.591)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(9.977)	(425)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		46	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(13.619)	(98.010)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		4.270	7.769
İştiraklerden temettü geliri	3	34.144	34.075
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>238.992</b>	<b>(547.255)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		1.328.706	1.686.097
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(869.998)	(1.932.458)
Ödenen faiz		(239.259)	(326.112)
Alınan faiz		19.543	25.218
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış</b>		<b>537.036</b>	<b>(243.397)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış</b>	<b>5</b>	<b>537.036</b>	<b>(243.397)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>5</b>	<b>143.005</b>	<b>733.572</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>5</b>	<b>680.041</b>	<b>490.175</b>

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



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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 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 Haziran 2021 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 134'tür (31 Aralık 2020: 103) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 13). Şirket, Türkiye'de İstanbul Ticaret Sicil Odası'na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır: Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkmazı No: 4 Beykoz 34805 İstanbul/Türkiye.

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

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

Şirket	Faaliyette bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	30 Haziran 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 Haziran 2021 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

Şirket	Faaliyet alanı	Müteşebbis 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 aynı hak tesisi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi) yapılarak, alışveriş merkezi ve/veya otelin işletme cirosundan Samsun Büyükşehir Belediyesine pay verilmek suretiyle, 30 yıl süre ile işletilmesi; süre sonunda, Samsun Büyükşehir Belediyesine devredilmesi işi ihalesini Şirket'in dahil olduğu ortak girişim grubu kazanmış olup, söz konusu iş ile alakalı olarak, 7 Ocak 2010 tarihinde TTA Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş. unvanıyla kurulmuştur.

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

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 HAZİRAN 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 karşılığı alınmasına karar verilmiştir. Grup, TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.’yi konsolide finansal tablolara 100% oranında konsolide etmiştir.

##### İştirakler

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

##### İştirak

##### Faaliyet konusu

Yeni Gimat GYO A.Ş. (“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 kontrolündedir.

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 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 Haziran 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 Haziran 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 Haziran 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet konsolide finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 17 Ağustos 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 Haziran 2021 tarihli ara dönem özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca yayımlanmış olduğu finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine uygun olarak hazırlanmakta olup, 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

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

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 HAZİRAN 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 yapılabilir.

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

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

##### **İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (\*)**

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

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

##### **Yeni Gimat'dan elde edilen tutarlar**

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

##### **Netsel'den elde edilen tutarlar**

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 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 hazırlamıştır. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Grup'un kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli varlıklarını 829.615 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 Haziran 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.

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

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

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

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

##### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

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

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

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

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

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

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

#### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

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

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

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



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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 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

##### **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 kayıp 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 Haziran 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 değerlendirilme yöntemi, iskonto oranı, yıllık kira artış oranı, nihai büyüme oranları, kapitalizasyon oranları ve emsal m<sup>2</sup> 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 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet finansal tablolarda 2020 yılında yapılan değerlendirme çalışması sonucu kabul edilen değerler kullanılmıştır. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Şirket yönetimi ilgili gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerindeki etkileri değerlendirmiş ve bu değerlendirme sonucunda 2020 yılı için öngörülen gelirler ile 6 aylık gerçekleştirmeler arasında olumsuz bir etki görülmemiştir.

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 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 Haziran 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 <sup>2</sup> 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

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 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 Haziran 2021 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 3.596.932 TL olan gayrimenkullerin (31 Aralık 2020: 3.596.932 TL) değerlemelerindeki emsal m<sup>2</sup> 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 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 84.503,61 m<sup>2</sup> 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 hazırlanan 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 hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1645 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.040.000 TL olarak belirlenmiştir).

- ii. Grup'un, 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 57.680 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsası mevcuttur.

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

- iii. Grup'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain 53.185,61 m<sup>2</sup> 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 hazırlanan 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 hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli ve 2019-1632 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.710.000 TL olarak belirlenmiştir).

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 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)

- iv. Grup'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 181.295 m<sup>2</sup> 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde kain 44.571 m<sup>2</sup> 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 hazırlanan 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 hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli ve 2019-1633 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 540.000 TL olarak belirlenmiştir).

- vi. Grup'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi'nde kain 70.644 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsası mevcuttur ve 3.935 m<sup>2</sup> 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 2.Bölge'de kain 11.099 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bölümünün kiralanmasına ilişkin sözleşme imzalanmıştır.

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

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 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)

viii. Grup'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi'nde kain 9.622 m<sup>2</sup> 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 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kayabaşı Köyü'nde kain 60.833 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

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

x. Grup'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi'nde kain 1.479 m<sup>2</sup> 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 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain Bursa Korupark Alışveriş Merkezi'nin eklentileri olan sosyal tesisler, ofis ve depoları bulunmaktadır.

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

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 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)

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

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

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

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

- xiv. Grup'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi'nde Torun Center projesinde yer alan 68.673 m<sup>2</sup> 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 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Güzeltepe Mahallesi'nde 5. Levent projesinde yer alan 50 adet kiralanabilir alana sahip işyeri, ofis ve ticari üniteleri bulunmaktadır.

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

- xvi. Grup'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi'nde kain 12.132 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

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

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

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

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

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

#### 2.6 Cari Döneme İlişkin Önemli Değişiklikler

Grup, 30 Haziran 2021 tarihli ara dönem finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Grup bu kapsamda, 30 Haziran 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 Haziran 2021 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

### NOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

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

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

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

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

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

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

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

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

---

#### **NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Torunlar GYO'nun raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından proje bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Torunlar GYO'nun her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları 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 HAZİRAN 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 Haziran 2021 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
<b>Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri</b>							
Mall of İstanbul AVM	118.769	110.944	-	108.882	-	108.882	940
Korupark AVM	60.680	51.293	-	51.107	-	51.107	-
Torun Tower	56.256	49.506	-	54.932	-	54.932	-
Torium AVM	22.003	9.479	-	9.071	-	9.071	1.269
Mall of Antalya	21.918	15.527	-	15.361	-	15.361	173
Antalya Deepo AVM	18.156	14.524	-	14.429	-	14.429	-
Zafer Plaza AVM	12.800	10.531	-	10.531	-	10.531	-
Torun Center	5.676	4.722	-	4.722	-	4.722	52
Mall of İstanbul							
Konut ve Ofisler	5.344	4.508	-	4.508	-	4.508	-
5. Levent çarşı	1.799	1.799	-	1.799	-	1.799	-
Torium Yurt	1.454	1.454	-	1.454	-	1.454	38
Nishistanbul Projesi	103	91	-	91	-	91	-
Korupark bağımsız bölümler	175	70	-	70	-	70	16
<b>Turizm Gelirleri</b>							
Hilton otel	14.176	7.501	-	7.501	-	7.501	8.254
<b>Ara toplam</b>	<b>339.309</b>	<b>281.949</b>	<b>-</b>	<b>284.458</b>	<b>-</b>	<b>284.458</b>	<b>10.742</b>
<b>Konut ve ofis projeleri</b>							
Torun Center	137.436	115.121	-	71.505	-	71.505	-
5. Levent Projesi	91.515	53.079	-	46.639	-	46.639	-
Mall of İstanbul	28.120	16.771	-	16.771	-	16.771	-
Korupark 3. Etap Konutlar	382	382	-	382	-	382	-
<b>Ara toplam</b>	<b>257.453</b>	<b>185.353</b>	<b>-</b>	<b>135.297</b>	<b>-</b>	<b>135.297</b>	<b>-</b>
<b>İnşa aşamasında olan projeler</b>							
5. Levent Projesi	-	-	-	-	-	-	-
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	264
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	-	-	-	-	-	-	-
<b>Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller</b>							
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-
Kemankeş binası	-	-	-	-	-	-	2.613
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-
<b>İştirakler</b>							
Ankamall ve							
Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	15.751	-	15.751	-
Netsel	-	-	-	4.370	-	4.370	-
TTA	-	-	-	563	-	563	-
Dağıtılmamış	(1.239)	(18.180)	-	(10.117)	(516.736)	(526.853)	-
<b>Toplam</b>	<b>595.523</b>	<b>449.122</b>	<b>-</b>	<b>409.638</b>	<b>20.684</b>	<b>(86.414)</b>	<b>13.619</b>

(\*) 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 HAZİRAN 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 Haziran 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 (**)
<b>Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri</b>								
Mall of İstanbul AVM	91.586	61.518	-	59.154	-	-	59.154	2.877
Torun Tower	50.087	47.042	-	47.042	-	-	47.042	-
Korupark AVM	49.127	39.015	-	38.803	-	-	38.803	106
Torium AVM	21.596	7.349	-	6.987	-	-	6.987	2.118
Antalya Deepo AVM	20.448	16.685	-	16.528	-	-	16.528	624
Mall of Antalya	10.317	3.244	-	2.922	-	-	2.922	162
Zafer Plaza AVM	9.960	6.992	-	6.992	-	-	6.992	-
Torun Center	4.753	4.521	-	(593)	-	-	(593)	-
5. Levent çarşı	1.579	1.434	-	1.434	-	-	1.434	-
Torium Yurt1	1.150	1.115	-	1.115	-	-	1.115	122
Torium Yurt2	1.819	713	-	543	-	-	543	-
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	293	71	-	71	-	-	71	-
Korupark bağımsız bölümler	201	100	-	100	-	-	100	-
<b>Ara toplam</b>	<b>262.916</b>	<b>189.799</b>	<b>-</b>	<b>181.098</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>181.098</b>	<b>6.009</b>
<b>Konut ve ofis projeleri</b>								
5. Levent Projesi	153.196	40.261	-	19.155	-	-	19.155	11.573
Torun Center	28.383	12.979	-	6.087	-	-	6.087	-
Nişistanbul Projesi	6.150	1.568	-	1.524	-	-	1.524	-
Korupark 3. Etap Konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul	-	-	-	-	-	-	-	-
Torium konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ara toplam</b>	<b>187.729</b>	<b>54.808</b>	<b>-</b>	<b>26.766</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.766</b>	<b>11.573</b>
<b>İnşa aşamasında olan projeler</b>								
5. Levent Projesi	-	-	-	-	-	-	-	-
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	5.589
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	-	-	-	-	-	-	-	83.203
<b>Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller</b>								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Kemankeş binası	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>İştirakler</b>								
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	10.576	-	10.576	-
Netsel	-	-	-	-	650	-	650	-
TTA	-	-	-	-	1.475	-	1.475	-
Dağıtılmamış	-	-	-	548	-	(488.320)	(487.772)	-
<b>Toplam</b>	<b>450.645</b>	<b>244.607</b>	<b>-</b>	<b>208.412</b>	<b>12.701</b>	<b>(488.320)</b>	<b>(267.207)</b>	<b>106.374</b>

(\*) 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 HAZİRAN 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 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kasa	90	17
Banka	683.242	142.437
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	2.506	1.510
<i>Vadeli mevduatlar</i>	680.736	140.927
Diğer hazır değerler	718	822
	<b>684.050</b>	<b>143.276</b>

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

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri	684.050	143.276
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(4.009)	(271)
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>680.041</b>	<b>143.005</b>

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
30 güne kadar	274.104	110.023
30 - 90 gün arası	409.946	33.253
	<b>684.050</b>	<b>143.276</b>

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

	30 Haziran 2021		31 Aralık 2020	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	2.659	23.145	12.405	91.062
Avro	31.958	331.231	243	2.185
Diğer	55	657	15	148
	<b>355.033</b>		<b>93.395</b>	

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

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

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

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

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

### NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

#### Finansal Borçlar

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

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

#### Banka Kredileri

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

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

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 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
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>4.575.659</b>

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

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

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
2022	879.716	1.522.357
2023	986.172	465.519
2024 sonrası	1.116.781	452.320
	<b>2.982.669</b>	<b>2.440.196</b>

### Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

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

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

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin önemli bir kısmı Grup'un 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 HAZİRAN 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 Haziran 2021	31 Aralık 2020
<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>		
Verilen sipariş avansları	10.491	6.791
Gelecek aylara ait giderler	2.998	6.528
	<b>13.489</b>	<b>13.319</b>

**Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

Verilen sipariş avansları	970	968
	<b>970</b>	<b>968</b>

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
<b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>		
Alınan avanslar (*)	94.851	65.529
Ertelenmiş gelirler	5.571	7.107
	<b>100.422</b>	<b>72.636</b>

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

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
<b>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		
Ödenecek vergi ve fonlar	1.919	4.063
Gider tahakkukları	924	341
	<b>2.843</b>	<b>4.404</b>

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>		
Dava karşılıkları (**)	20.205	20.205
	<b>20.205</b>	<b>20.205</b>

(\*\*) Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Haziran 2021 itibarıyla 20.205 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2020: 20.205 TL). 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 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 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

### NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Ticari alacaklar	129.678	79.316
Alacak senetleri (*)	45.581	28.994
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	16.635	16.945
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(22.881)	(24.416)
	<b>169.013</b>	<b>100.839</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Alacak senetleri (*)	9.893	3.061
	<b>9.893</b>	<b>3.061</b>

(\*) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 13.586 TL'si 5. Levent projesinden, 208 TL'si Korupark projesinden ve geriye kalan 41.680 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:

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>30 Haziran 2021</b>
<b>Dönem başı</b>	<b>(24.416)</b>	<b>(22.855)</b>
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	(280)
Konusu kalmayan karşılıklar	1.535	7
<b>Dönem sonu</b>	<b>(22.881)</b>	<b>(23.128)</b>

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
3 - 6 ay arası	(607)	(2.142)
6 aydan daha uzun	(22.274)	(22.274)
	<b>(22.881)</b>	<b>(24.416)</b>

<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Ticari borçlar	38.385	39.790
İlişkili taraflara ticari borçlar	27.795	31.639
Borç senetleri	19	-
	<b>66.199</b>	<b>71.429</b>

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

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

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

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

### NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değişimi	30 Haziran 2021
<b>Alışveriş Merkezleri ve ofisler</b>						
Mall of İstanbul AVM	3.135.000	940	-	-	-	3.135.940
Torun Tower	2.000.000	-	-	-	-	2.000.000
Bursa Korupark AVM	1.785.000	-	-	-	-	1.785.000
Torun Center	1.105.400	52	(845)	-	-	1.104.607
Mall of Antalya	730.000	173	-	-	-	730.173
Torium AVM	630.000	1.269	-	-	-	631.269
Mall of İstanbul otel ve kongre merkezi	238.000	8.254	-	-	-	246.254
Antalya Deepo AVM	350.000	-	-	-	-	350.000
Bursa Zafer Plaza AVM	379.200	-	-	-	-	379.200
5. Levent çarşısı	91.780	-	-	-	-	91.780
Korupark bağımsız bölümler	35.797	16	-	-	-	35.813
Torium Yurt 1	22.500	38	-	-	-	22.538
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	15.030	-	-	-	-	15.030
<b>İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller</b>						
Paşabahçe arazisi	891.475	264	-	-	-	891.739
Karaköy otel	85.950	2.613	-	-	-	88.563
<b>Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller</b>						
Kayabaşı arsa	91.250	-	-	-	-	91.250
Mall of İstanbul 3. Etap	84.500	-	-	-	-	84.500
Antalya Kepez Arsalar	65.725	-	-	-	-	65.725
	<b>11.736.607</b>	<b>13.619</b>	<b>(845)</b>	-	-	<b>11.749.381</b>



**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI****1 OCAK - 30 HAZİRAN 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 Haziran 2020
<b>Ahşveriş-Merkezleri ve ofisler</b>						
Mall of İstanbul AVM	3.000.000	2.877	-	-	-	3.002.877
Torun Tower	1.853.000	-	-	-	-	1.853.000
Bursa Korupark AVM	1.710.000	106	-	-	-	1.710.106
Torun Center	1.039.726	-	(3.400)	-	-	1.036.326
Torium AVM	540.000	2.118	-	-	-	542.118
Antalya Deepo AVM	465.000	624	-	-	-	465.624
Mall of Antalya	575.000	162	-	-	-	575.162
Bursa Zafer Plaza AVM	366.700	-	-	-	-	366.700
Mall of İstanbul						
Konut ve Ofisler	12.100	-	-	-	-	12.100
Korupark bağımsız bölümler	24.093	-	-	-	-	24.093
5. Levent çarşısı	71.620	-	-	-	-	71.620
Torium Yurt 1	22.300	122	-	-	-	22.422
Torium Yurt 2	-	-	-	-	-	-
<b>İnşa-aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>						
Paşabahçe arazisi (*)	861.500	5.589	-	-	-	867.089
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi	442.585	83.203	-	-	-	525.788
Karaköy otel	74.970	-	-	-	-	74.970
<b>Geliştirme-amaçlı-elde tutulan gayrimenkuller</b>						
Antalya Kepez Arsalar	63.265	-	-	-	-	63.265
Kayabaşı arsa	74.215	-	-	-	-	74.215
Mall of İstanbul 3. Etap	71.820	-	-	-	-	71.820
	<b>11.267.894</b>	<b>94.801</b>	<b>(3.400)</b>	-	-	<b>11.359.295</b>

(\*) Grup, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesi'nde (Eski Tekel Fabrikası) bulunan ve tapununun 195 Ada, 7 Parsel, 54,870 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz, 209 Ada, 3 Parsel, 16,212 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz, 200 Ada, 3 Parsel, 827 m<sup>2</sup> 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.

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

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

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

### NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

### NOT 10 - STOKLAR

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Konutlar ve ofis projeleri</b>		
Tamamlanmış Projeler		
- Torun Center projesi (1)	450.506	472.821
- 5.Levent projesi (6)	289.799	328.235
- Mall of İstanbul 2.etap (High Residence) (7)	92.963	104.312
- Mall of İstanbul projesi (2)	10.146	10.146
- Nishistanbul (3)	4.647	4.647
- Korupark 3. etap (4)	2.140	2.140
- Torium (5)	438	438
	<b>850.639</b>	<b>922.739</b>
<b>Diğer stoklar</b>		
- Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	736	560
<b>Toplam Stoklar</b>	<b>851.375</b>	<b>923.299</b>

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

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 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 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar	93.799	110.875

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

#### Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

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

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

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup özkaynaklarına oranı 30 Haziran 2021 itibarıyla %152'dir (31 Aralık 2020: %134)

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

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

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

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

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

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

### NOT 12 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2021 ve 30 Haziran 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 Haziran 2021
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	454	76	-	-	-	530
Satış ofisleri	6.099	-	-	-	-	6.099
Binalar	301.850	6.729	-	-	-	308.579
<i>Yurt binası</i>	21.500	-	-	-	-	21.500
<i>Otel binası</i>	280.350	6.729	-	-	-	287.079
Tesis, makine ve cihazlar	7.999	-	-	-	-	7.999
Taşıtlar	2.095	-	-	-	-	2.095
Demirbaşlar	34.918	1.244	-	-	-	36.162
Özel maliyetler	242	-	-	-	-	242
<b>Maliyet Değeri</b>	<b>353.657</b>	<b>8.049</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>361.706</b>
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	85	16	-	-	-	101
Binalar	1.259	3.134	-	-	-	4.393
Tesis, makine ve cihazlar	195	674	-	-	-	869
Taşıtlar	1.320	146	-	-	-	1.466
Demirbaşlar	4.135	2.083	-	-	-	6.218
Özel maliyetler	217	15	-	-	-	232
<b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>	<b>7.211</b>	<b>6.068</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.279</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>346.446</b>					<b>348.427</b>
	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>Girişler</b>	<b>Değer düşüklüğü</b>	<b>Çıkışlar (-)</b>	<b>Transfer</b>	<b>30 Haziran 2020</b>
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
<b>Maliyet Değeri</b>	<b>52.359</b>	<b>1.487</b>	<b>-</b>	<b>(885)</b>	<b>-</b>	<b>52.961</b>
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	55	16	-	-	-	71
Binalar	1.136	62	-	-	-	1.198
Tesis, makine ve cihazlar	58	68	-	-	-	126
Taşıtlar	1.144	88	-	-	-	1.232
Demirbaşlar	2.960	512	-	(54)	-	3.418
Özel maliyetler	186	16	-	-	-	202
<b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>	<b>5.539</b>	<b>762</b>	<b>-</b>	<b>(54)</b>	<b>-</b>	<b>6.247</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>46.820</b>					<b>46.714</b>

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 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 artırılması nedeniyle ihraç edilecek 47.900.000 Tam TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 8.452.942 Tam TL olmak üzere toplam 56.352.942 Tam TL nominal değerli payların halka arzına ait izahname 7 Ekim 2010 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca tescil edilmiş olup, 14 Ekim 2010 tarih ve 7669 sayılı Ticaret Sicil gazetesinin 641-735 aralığındaki 95 adet sayfada yayımlanmıştır. Hisse senetleri 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren BIST'te işlem görmektedir.

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

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

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

Hissedarlar	(%)	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Aziz Torun	37,41	200.328	-	173.740	374.068	374.068
Mehmet Torun	37,41	-	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
<b>Nominal sermaye</b>		<b>200.470</b>	<b>200.470</b>	<b>599.060</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

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 HAZİRAN 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 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
Kira gelirleri	266.623	140.860	211.744	51.807
Konut ve ofis satış gelirleri	257.453	157.106	187.729	45.419
Ortak alan gelirleri	53.471	27.291	49.068	20.100
Otel gelirleri	14.176	7.239	-	-
Diğer	3.800	1.638	2.104	941
<b>Satış gelirleri</b>	<b>595.523</b>	<b>334.134</b>	<b>450.645</b>	<b>118.267</b>
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(90.281)	(55.313)	(132.921)	(34.984)
Ortak alan giderleri	(43.060)	(17.136)	(66.214)	(32.907)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(6.016)	(2.612)	(6.903)	(522)
Otel maliyetleri	(6.675)	(3.619)	-	-
Diğer	(369)	(48)	-	-
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(146.401)</b>	<b>(78.728)</b>	<b>(206.038)</b>	<b>(68.413)</b>
<b>Brüt kar</b>	<b>449.122</b>	<b>255.406</b>	<b>244.607</b>	<b>49.854</b>

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 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
<b>Genel yönetim giderleri</b>				
Vergi, resim ve harçlar	(11.658)	(7.316)	(5.077)	(797)
Amortisman giderleri	(7.846)	(3.965)	(198)	(80)
Taşınmaz giderleri	(6.414)	(5.240)	(4.001)	(1.200)
Personel giderleri	(5.859)	(3.775)	(3.634)	(1.849)
Dava ve şüpheli alacak karşılık giderleri	(1.210)	(1.065)	(115)	(19)
Danışmanlık giderleri	(473)	(58)	(428)	(254)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(307)	(154)	(289)	(117)
BİST, SPK ve MKK giderleri	(241)	-	(141)	-
Bağışlar	-	-	(10)	(10)
Diğer	(157)	-	(247)	(116)
	<b>(34.165)</b>	<b>(21.573)</b>	<b>(14.140)</b>	<b>(4.442)</b>

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 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 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
<b>Pazarlama giderleri</b>				
Reklam ve tanıtım giderleri	(1.694)	(659)	(3.978)	(1.140)
Personel giderleri	(700)	(327)	(787)	(299)
Konut satışı pazarlama giderleri (*)	(510)	-	(16.283)	(12.427)
Danışmanlık giderleri	(165)	-	(103)	(30)
Amortisman giderleri	(61)	(29)	(338)	(193)
Diğer	(319)	(161)	(189)	(121)
	<b>(3.449)</b>	<b>(1.176)</b>	<b>(21.678)</b>	<b>(14.210)</b>

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

### NOT 16 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
<b>Finansal gelirler</b>				
Türev araçlardan finansal gelirler	24.580	19.995	-	-
Vadeli mevduat faiz gelirleri	23.280	11.893	23.196	11.417
Diğer	6	6	-	-
	<b>47.866</b>	<b>31.894</b>	<b>23.196</b>	<b>11.417</b>
	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
<b>Finansal giderler</b>				
Kur farkı gideri, net (*)	(310.544)	(101.634)	(229.846)	(128.777)
Faiz gideri	(254.058)	(142.950)	(281.670)	(81.207)
	<b>(564.602)</b>	<b>(244.584)</b>	<b>(511.516)</b>	<b>(209.984)</b>

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

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

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

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

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

#### NOT 17 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP) (Devamı)

	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
Hissedarlara ait net (zarar)/kar	(86.414)	30.715	(267.207)	(161.505)
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
<b>Hisse başına kayıp (Tam TL)</b>	<b>(0,09)</b>	<b>0,03</b>	<b>(0,27)</b>	<b>(0,16)</b>

#### NOT 18 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

<b>İlişkili taraflardan alacaklar</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Torun AVM (*)	13.362	11.535
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	3.214	5.361
Aziz Torun	12	-
Diğer	47	49
	<b>16.635</b>	<b>16.945</b>

<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Torun Yapı San. ve Tic. A.Ş. (**)	16.419	25.448
Torun AVM (*)	11.265	6.191
Diğer	111	-
	<b>27.795</b>	<b>31.639</b>

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

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



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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 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 Haziran 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Nisan 2020
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	12.877	6.800	9.960	960
Torun AVM	2.675	1.827	7.603	313
Diğer	7.814	4.104	110	20
	<b>23.366</b>	<b>12.731</b>	<b>17.673</b>	<b>1.293</b>

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Nisan 2020
Torun AVM	30.509	13.950	27.905	7.551
Torun Yapı San. ve Tic. A.Ş. (*)	16.453	7.831	90.873	49.729
Torunlar Gıda A.Ş.	2.164	692	570	278
Diğer	213	16	476	476
	<b>49.339</b>	<b>22.489</b>	<b>119.824</b>	<b>58.034</b>

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

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

Faiz gelirleri	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Nisan 2020
Torun AVM	186	59	-	-
Torunlar Gıda A.Ş.	44	44	215	18
Diğer	6	-	205	143
	<b>236</b>	<b>103</b>	<b>420</b>	<b>161</b>

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

Ücret ve primler	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Nisan 2020
	1.885	1.181	1.381	723
	<b>1.885</b>	<b>1.181</b>	<b>1.381</b>	<b>723</b>

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 HAZİRAN 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 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar	467.189	127.896
Yükümlülükler	(2.137.650)	(1.726.351)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(1.670.461)</b>	<b>(1.598.455)</b>

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 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
<b>Dönen varlıklar</b>			
Parasal finansal varlıklar	31.212	6.269	378.077
Menkul kıymetler	-	4.093	35.629
Diğer varlıklar	62	93	1.446
Ticari alacaklar	-	5.978	52.037
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>31.274</b>	<b>16.433</b>	<b>467.189</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Ticari borçlar	(23)	-	(243)
Finansal yükümlülükler	(51.855)	(11.458)	(637.199)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(1.016)	(2.686)	(33.914)
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	(56.645)	(60.833)	(1.116.662)
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	(2)	(4.443)	(38.967)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(109.541)</b>	<b>(79.241)</b>	<b>(1.826.715)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(78.267)</b>	<b>(62.988)</b>	<b>(1.359.526)</b>
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	(30.000)	-	(310.935)
<b>Net yabancı para yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(108.267)</b>	<b>(62.988)</b>	<b>(1.670.461)</b>
Yabancı paranın TL karşısında %20 değer kazanması halinde etkisi aşağıdaki gibidir:			
Avro karşısında			(224.427)
Amerikan Doları karşısında			(109.665)
<b>Net yabancı para pozisyonu</b>			<b>(334.092)</b>

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 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
<b>Dönen varlıklar</b>			
Parasal finansal varlıklar	243	12.405	93.248
Menkul kıymetler	-	4.084	29.977
Ticari alacaklar	518	-	4.671
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>761</b>	<b>16.489</b>	<b>127.896</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Ticari borçlar	(7.849)	(680)	(75.696)
Finansal yükümlülükler	(44.562)	(2.811)	(422.044)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(3.119)	(956)	(35.116)
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	(87.299)	(54.481)	(1.186.298)
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	(799)	-	(7.197)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(143.628)</b>	<b>(58.928)</b>	<b>(1.726.351)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(142.867)</b>	<b>(42.439)</b>	<b>(1.598.455)</b>
<b>Net yabancı para yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(142.867)</b>	<b>(42.439)</b>	<b>(1.598.455)</b>
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	45.000	-	405.356
<b>Net yabancı para yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(97.867)</b>	<b>(42.439)</b>	<b>(1.193.099)</b>

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %20'lük değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avronun 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 %10 değer kazanması halinde etkisi aşağıdaki gibidir:

Avro karşısında	(88.157)
Amerikan Doları karşısında	(31.153)
<b>Net yabancı para pozisyonu</b>	<b>(2.026.929)</b>

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 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

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

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

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 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)

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

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

.....