

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

**31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR**

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2020 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 31 Mart 2020	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2019
	Notlar		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.671.727	1.990.637
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	499.309	738.885
Ticari Alacaklar	8	115.195	115.683
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		19.874	22.501
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		95.321	93.182
Diğer Alacaklar		56	124
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		56	124
Stoklar	10	1.017.633	1.105.159
Peşin Ödenmiş Giderler	7	28.337	18.715
Diğer Dönen Varlıklar		11.197	12.071
Duran Varlıklar		11.762.208	11.723.452
Ticari Alacaklar	8	4.185	2.003
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		4.185	2.003
Diğer Alacaklar		3.040	9.290
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		3.040	9.290
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	390.889	394.174
Bağlı Ortaklıklar		484	484
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	11.331.155	11.290.632
Maddi Duran Varlıklar		21.280	22.375
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		599	652
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		599	652
Peşin Ödenmiş Giderler	7	10.576	3.842
Toplam Varlıklar		13.433.935	13.714.089

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2020 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 31 Mart 2020	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2019
	Notlar		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.937.119	2.204.314
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	412.975	163.233
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.297.976	1.788.539
Ticari Borçlar	8	89.092	126.849
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		49.503	54.540
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		39.589	72.309
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.919	1.524
Diğer Borçlar		16.607	21.946
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		16.607	21.946
Ertelenmiş Gelirler	7	85.990	81.729
Kısa Vadeli Karşılıklar		18.690	14.578
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		18.690	14.578
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	12.870	5.916
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.124.959	3.030.829
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	3.123.947	3.029.817
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.009	1.009
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		1.009	1.009
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		3	3
ÖZKAYNAKLAR		8.371.857	8.478.946
Ödenmiş Sermaye	12	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar		(5.830)	(4.707)
Paylara İlişkin Primler		25.770	25.770
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.255	74.255
Geçmiş Yıllar Karları		7.383.628	6.517.966
Net Dönem (Zararı)/ Karı		(105.966)	865.662
TOPLAM KAYNAKLAR		13.433.935	13.714.089

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Notlar	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 31 Mart 2020	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 31 Mart 2019
Hasılat	13	331.425	205.203
Satışların Maliyeti (-)	13	(137.112)	(53.522)
BRÜT KAR		194.313	151.681
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	(9.599)	(14.442)
Pazarlama Giderleri (-)	14	(7.468)	(746)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		1.487	3.113
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(2.314)	(2.409)
ESAS FAALİYET KARI		176.419	137.197
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	3	7.272	9.008
FİNANSMAN GİDERİ / (GELİRİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		183.691	146.205
Finanman Gelirleri	15	11.778	7.496
Finansman Giderleri (-)	15	(301.435)	(297.651)
SÜRDÜLÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(105.966)	(143.950)
DÖNEM ZARARI		(105.966)	(143.950)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kayıp	16	(0,11)	(0,14)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(105.966)	(143.950)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(3.338)	25.770	74.255	5.229.827	1.288.139	7.614.653
Transferler	-	-	-	-	1.288.139	(1.288.139)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	(143.950)	(143.950)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	(821)	-	-	-	-	(821)
31 Mart 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(4.159)	25.770	74.255	6.517.966	(143.950)	7.469.882
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(4.707)	25.770	74.255	6.517.966	865.662	8.478.946
Transferler	-	-	-	-	865.662	(865.662)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	(105.966)	(105.966)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	(1.123)	-	-	-	-	(1.123)
31 Mart 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.830)	25.770	74.255	7.383.628	(105.966)	8.371.857

Takip eden açıklama ve notlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2020	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2019
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		298.648	110.275
Dönem Zararı		(105.966)	(143.950)
Dönem Net Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		359.814	284.210
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		263	93
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		4.112	7.816
Şüpheli alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	8	(7)	353
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15	188.592	82.027
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		174.126	202.929
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(7.272)	(9.008)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		43.405	(29.886)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.687)	13.987
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		6.318	(9.374)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		87.526	(22.576)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(17.745)	610
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(37.757)	(18.304)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(5.339)	8.996
Ertelemiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		4.261	(13.464)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		7.828	10.239
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		297.253	110.374
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		1.395	(99)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(30.204)	(3.926)
Bağlı ortaklıkların alımına ilişkin nakit çıkışları		-	(375)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		885	266
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(40.523)	(10.898)
Alınan temettüler	3	9.434	7.081
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(503.645)	78.779
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		762.555	722.058
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.004.954)	(568.610)
Ödenen faiz		(277.399)	(82.249)
Alınan faiz		16.153	7.580
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		(235.201)	185.128
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	1.704
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış	5	(235.201)	186.832
DÖNEM BAŞIN NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	733.346	202.684
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	498.145	389.516

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Torunlar GYO" veya "Şirket"). Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 68'dir (31 Aralık 2019: 66) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 12).

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

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

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

Şirket	Faaliyette bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	2020 İştirak oranı %	2019 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 31 Mart 2020 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

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

TTA

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar (Devamı)

Bağlı ortaklık

TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.

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

İştirakler

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

İştirak

Yeni Gimat GYO A.Ş. ("Yeni Gimat")

Faaliyet konusu

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.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

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

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

Şirket, 31 Mart 2020 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No: 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ya uygun olarak hazırlamıştır. TMS 34 "Ara Dönem Finansal Tablolar" standardı uyarınca ara dönem finansal tabloların sunumunda özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Şirket, 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tablolarını özet sunum tercih ederek hazırlamıştır ve TMS/ TFRS'ye uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar TMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Bu sebeple Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları 31 Aralık 2019 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 8 Haziran 2020 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirket'in 31 Mart 2020 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 2019 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020 (%)	31 Aralık 2019 (%)
TTA	40,00	40,00
	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Dönen varlıklar	1.312	1.463
Duran varlıklar	177.658	177.659
Toplam varlıklar	178.970	179.122
Kısa vadeli yükümlülükler	61.136	62.387
Uzun vadeli yükümlülükler	15.392	15.392
Özkaynaklar	102.442	101.343
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	178.970	179.122
Net dönem (zararı) / karı	1.099	36.589

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İştirakler

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

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

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla iştiraklerdeki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir:

	31 Mart 2020 (%)	31 Aralık 2019 (%)
Netsel	44,60	44,60
Yeni Gimat	14,83	14,83

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Toplam varlıklar	2.388.810	2.356.859
Toplam yükümlülükler	61.524	50.381
Net dönem karı	49.532	367.713

(*) 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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Toplam varlıklar	2.352.003	2.301.985
Toplam yükümlülükler	40.759	34.423
Net dönem karı	51.256	344.550

Netsel'den elde edilen tutarlar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Toplam varlıklar	36.807	54.874
Toplam yükümlülükler	20.765	15.958
Net dönem karı	(1.724)	23.163

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Netleştirme / Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9, "Finansal araçlar'daki değişiklikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- **TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar'daki değişiklikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TFRS 3'teki değişiklikler - işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

a. 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- **TFRS 16, "Kiralama işlemleri";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorunda iken TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorundadırlar. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkilenmektedir. Bu durumda, yeni muhasebe modeli kiraya verenler ve kiralayanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olmaktadır. TFRS 16'ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- **TFRS Yorum 23, "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.
- **2015-2017 yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:
 - TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri', kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
 - TFRS 11 'Müşterek Anlaşmalar', müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
 - TMS 12 'Gelir Vergileri', işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
 - TMS 23 'Borçlanma Maliyetleri', bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

a. 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- **TMS 19 ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
- Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

b. 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2022 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 22.831 TL (31 Aralık 2019: 22.838 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, beklenmeyen bir şekilde ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, teminatlar düşüldükten sonra geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanarak belirlenmiştir. TFRS 9 kapsamında hesaplanan beklenen kredi zararları tutarı önemli bir miktara ulaşmadığı için ekli finansal tablolarda bir beklenen kredi zararı için karşılık ayrılmamıştır.

Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

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

Ara dönem özet finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. 31 Mart 2020 tarihli ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan varsayım ve önemli muhasebe tahminlerinde önceki yılda kullanılanlara göre değişiklik olmamıştır. Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

Şirket, 2019 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, 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet finansal tablolarda 2019 yılında yapılan değerlendirme çalışması sonucu kabul edilen değerler kullanılmıştır. 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket yönetimi ilgili gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerindeki etkileri değerlendirmiş ve bu değerlendirme sonucunda 2020 yılı için öngörülen gelirler ile 3 aylık gerçekleştirmeler arasında olumsuz bir etki görülmemiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı(*)	Yıllık kira artış oranı	Nihai büyüme oranı	Emsal m² değeri TL (tam)
Antalya Deepo AVM	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
Mall of Antalya	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
Antalya Kepez arsalar	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	301-1.989
Bursa Korupark AVM	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
Torium AVM	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
Bursa Zafer Plaza AVM	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
Mall of İstanbul AVM	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
Torun Tower	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	11.100-22.500
Paşabahçe arazisi	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
İstanbul İkitelli Kayabaşı arsa	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.199-1.480
İstanbul Beyoğlu Kemankuş binası	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	50.700
Bursa Korupark bağımsız bölümler	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.931-5.162
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.745-10.250
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis projesi	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
Torun Center	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	18.595-30.212

(*) 16 Kasım 2018 tarihinde uygulamaya konulan 32 sayılı kararname kapsamında AVM'lerin aylık kira bedelleri TL üzerinden tespit edilmektedir. Buna bağlı olarak ileriye dönük projeksiyonlarda TL kira gelirlerinden dolayı yola çıkılarak, TL nakit akışlarından iskonto oranlarını TL cinsinden hesaplanmıştır.

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 7.983.085 TL olan gayrimenkullerin değerlemelerindeki tüm değişkenler sabit ve kullanılan iskonto oranı %0,5 fazla ve %0,5 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 39.915 TL az ve 39.915 TL fazla olacaktı.

- Şirket'in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 84.503,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Antalya Deepo AVM ve büyüme projesi (Mall of Antalya) Nisan 2017 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

- ii. Şirket'in, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 57.680 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur.

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

- iii. Şirket, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain 53.185,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Korupark Alışveriş Merkezi Mayıs 2007 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

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

- iv. Şirket, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 181.295 m² kiralanabilir alan içerisinde Mall of İstanbul Alışveriş Merkezi 23 Mayıs 2014 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

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

- v. Şirket, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde kain 44.571 m² yüzölçümlü alan üzerine Torium Alışveriş Merkezi projesini gerçekleştirmiştir. Torium AVM projesi tamamlanmış olup, AVM 30 Ekim 2010 tarihinde ziyarete açılmıştır.

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

- vi. Şirket'in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi'nde kain 70.644 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur ve 3.935 m² alanlı iskele ve rıhtım için 49 yıllık kullanım hakkına sahiptir. Söz konusu arsa üzerinde 5 Yıldızlı Otel ve Apart Otel projesi yapılması planlanmaktadır.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

- vii. Şirket, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 2.Bölge'de kain 11.099 m² yüzölçümlü alan üzerinde yer alan Torun Tower 2014 yılı içerisinde tamamlanmış olup, 6 Şubat 2014 tarihinde Denizbank A.Ş. ile Şirket portföyünde yer alan Torun Tower ofis projesinin, 30 katına tekabül eden 60.023 m² bölümünün kiralanmasına ilişkin sözleşme imzalanmıştır.

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

- viii. Şirket, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi'nde kain 9.622 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Zafer Plaza Ekim 1999 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

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

- ix. Şirket'in, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kayabaşı Köyü'nde kain 60.833 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

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

- x. Şirket, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi'nde kain 1.501 m² yüzölçümlü arsa üzerinde binası mevcuttur. Bina restore edilerek otel projesi gerçekleştirilecektir.

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

- xi. Şirket'in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain Bursa Korupark Alışveriş Merkezi'nin eklentileri olan bir adet yunus havuzu, sosyal tesisler, ofis ve depoları bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

- xii. Şirket, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 18.209 m² alan üzerinde Mall of İstanbul Otel Kongre Merkezi ve Ofis Projesi yapılmaktadır.

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

- xiii. Şirket, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde 2.177 m² kiralanabilir alana sahip 20 adet ofis ve 2 adet konuttan oluşan 22 adet üniteyi kiraya vermiştir.

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

- xiv. Şirket, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi'nde Torun Center projesinde yer alan 68.673 m² kiralanabilir alana sahip işyeri, ofis ve ticari ünitlerden oluşan bir kısmı 2018 yılında kiraya verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince 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.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

"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" ve 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" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	342.757	14,83	336.279
TTA	40,00	40.977	40,00	40.538
Netsel	44,60	7.155	44,60	17.357
		390.889		394.174

	1 Ocak- 31 Mart 2020	1 Ocak- 31 Mart 2019
Dönem başı	394.174	348.425
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	6.832	9.332
İştiraklerden alınan temettüler	(9.434)	(7.081)
Geri alınmış paylar (*)	(1.123)	(821)
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	440	(324)
Dönem sonu	390.889	349.531

(*) 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- 31 Mart 2020	1 Ocak- 31 Mart 2019
Yeni Gimat	7.601	9.675
Netsel	(769)	(343)
TTA	440	(324)
Toplam	7.272	9.008

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Mart 2020 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	72.434	56.622	-	55.423	-	-	55.423	226
Korupark AVM	38.495	33.337	-	33.215	-	-	33.215	121
Torun Tower	25.035	20.083	-	20.083	-	-	20.083	-
Torium AVM	15.800	12.197	-	11.883	-	-	11.883	1.247
Mall of Antalya	13.340	10.431	-	10.183	-	-	10.183	259
Antalya Deepo AVM	10.698	8.270	-	8.154	-	-	8.154	134
Zafer Plaza AVM	9.000	6.076	-	6.076	-	-	6.076	-
Torun Center	2.394	2.499	-	1.037	-	-	1.037	-
5. Levent çarşı	1.121	989	-	989	-	-	989	-
Torium Yurt1	465	(814)	-	(814)	-	-	(814)	70
Korupark bağımsız bölümler	187	148	-	148	-	-	148	-
Mall of İstanbul								
Konut ve Ofisler	146	102	-	102	-	-	102	-
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Ara toplam	189.115	149.940	-	146.479	-	-	146.479	2.057
Konut ve ofis projeleri								
5. Levent Projesi (***)	119.461	31.828	-	25.470	-	-	25.470	-
Torun Center	22.849	12.545	-	8.250	-	-	8.250	-
Korupark 3. Etap Konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul	-	-	-	-	-	-	-	-
Torium konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Nishistanbul Projesi	-	-	-	-	-	-	-	-
Ara toplam	142.310	44.373	-	33.720	-	-	33.720	-
İnşa aşamasında olan projeler								
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	-	-	-	-	-	-	-	37.247
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	1.219
İştirakler								
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	7.601	-	7.601	-
Netsel	-	-	-	-	(769)	-	(769)	-
TTA	-	-	-	-	440	-	440	-
Dağıtılmamış	-	-	-	(3.780)	-	(289.657)	(293.437)	-
Toplam	331.425	194.313	-	176.419	7.272	(289.657)	(105.966)	40.523

(*) 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.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Mart 2019 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre Şirketlanmı bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve Alishveriş merkezleri							
Mall of İstanbul AVM	66.588	53.610	50.826	-	-	50.826	790
Korupark AVM	36.110	29.850	29.632	-	-	29.632	917
Torun Tower	21.750	21.733	22.228	-	-	22.228	-
Torium AVM	16.415	7.921	7.511	-	-	7.364	166
Mall of Antalya	12.791	9.176	9.183	-	-	9.183	367
Antalya Deepo AVM	10.150	7.841	7.712	-	-	7.712	-
Zafer Plaza AVM	9.350	7.888	7.662	-	-	7.830	-
Torun Center	1.770	1.114	701	-	-	701	33
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	629	512	512	-	-	512	-
5. Levent ticari alanlar	673	502	502	-	-	502	-
Korupark bağımsız bölümler	181	143	77	-	-	77	-
Ara toplam	176.407	140.290	136.546	-	-	136.567	2.273
Konut ve ofis projeleri							
5. Levent Projesi (***)	27.167	10.466	5.428	-	-	5.428	32.092
Torun Center	1.586	806	806	-	-	806	-
Nishistanbul Projesi	43	43	17	-	-	17	-
Korupark 3. Etap Konutlar	-	76	46	-	-	46	-
Mall of İstanbul	-	-	-	-	-	-	-
Torium konutlar	-	-	-	-	-	-	-
Ara toplam	28.796	11.391	6.297	-	-	6.297	32.092
İnşa aşamasında olan projeler							
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	-	-	-	-	-	-	4.696
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	1.210
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller							
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-
Kemankeş binası	-	-	-	-	-	-	672
İştirakler							
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	9.675	-	9.675	-
Netsel	-	-	-	(343)	-	(343)	-
TTA	-	-	-	(324)	-	(324)	-
Dağıtılmamış	-	-	(5.646)	-	(290.155)	(295.822)	-
Toplam	205.203	151.681	137.197	9.008	(290.155)	(143.950)	40.943

(*) 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.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Banka	499.295	738.640
Vadesiz mevduatlar	2.808	36.962
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	496.487	701.678
Diğer hazır değerler	14	245
	499.309	738.885

31 Mart 2020 ve Aralık 2019 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	499.309	738.885
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(1.164)	(5.539)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	498.145	733.346

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
30 güne kadar	499.309	663.968
30 - 90 gün arası	-	74.917
	499.309	738.885

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

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	16.034	104.478	12.668	75.250
Avro	6.135	44.264	10.700	71.161
Diğer	1	8	1	9
		148.750		146.420

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
ABD Doları	%1,52	%3,75
Avro	%0,35	-
Türk Lirası	%10,87	%23,43

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	412.975	163.233
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	412.975	163.233
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.262.126	1.756.459
Finansal kiralamalar	35.850	32.080
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	1.297.976	1.788.539
Banka kredileri	3.090.032	2.995.888
Finansal kiralamalar	33.915	33.929
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	3.123.947	3.029.817
Toplam finansal borçlanmalar	4.834.898	4.981.589

Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla toplam 1.900.473 TL tutarındaki (31 Aralık 2019: 2.113.108 TL) finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen, toplam 9.304.864 TL tutarında (31 Aralık 2019: 8.577.645 TL) yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır.

Banka kredileri

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli banka kredileri	412.975	163.233
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	1.262.126	1.756.459
Uzun vadeli banka kredileri	3.090.032	2.995.888
Toplam borçlar	4.765.133	4.915.580

31 Mart 2020	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	10,78 2,19	TL Avro	257.679 21.524	257.679 155.296
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	13,07 5,80 3,91	TL ABD Doları Avro	728.959 25.154 51.180	728.959 163.903 369.264
Uzun vadeli banka kredileri	13,53 6,04 4,24	TL ABD Doları Avro	1.772.399 83.875 106.875	1.772.399 546.530 771.103
Toplam banka kredileri				4.765.133

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Banka Kredileri (Devamı)

31 Aralık 2019	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	20,99	TL	163.233	163.233
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	17,56 6,56 4,23	TL ABD Doları Avro	929.262 46.056 83.243	929.262 273.584 553.613
Uzun vadeli banka kredileri	21,56 6,06 4,58	TL ABD Doları Avro	1.683.333 92.208 115.000	1.683.333 547.736 764.819
Toplam banka kredileri				4.915.580

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

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
2021	1.143.116	561.282
2022	1.255.036	1.459.357
2022 sonrası	691.880	975.249
	3.090.032	2.995.888

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
1 yıla kadar	35.850	32.080
1 yıl - 5 yıl	33.915	33.929
	69.765	66.009

Finansal kiralama yükümlülükleri ABD Doları ve Avro'dan oluşmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2020 itibarıyla %5,87 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 10.807 Avro ile %6,27 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 52 ABD Doları (31 Aralık 2019: 272 ABD Doları ve 11.553 Avro) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin önemli bir kısmı Şirket'in 27 Mayıs 2016 tarihinde yapmış olduğu satış ve geri kiralama sözleşmesine istinaden Ak Finansal Kiralama A.Ş.'ye sattığı ve geri kiraladığı yatırım amaçlı gayrimenkullerin altında gösterdiği AVM'lere ait ekipmanlara ilişkin finansal kiralama yükümlülüklerinden oluşmaktadır (Not 2).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	17.656	12.237
Gelecek aylara ait giderler	10.681	6.478
	28.337	18.715
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek yıllara ait giderler	9.606	2.872
Verilen sipariş avansları	970	970
	10.576	3.842
	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	74.923	75.224
Ertelenmiş gelirler	11.067	6.505
	85.990	81.729
(*) 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 65.333 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 3.514 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi, 3.723 TL tutarındaki kısmı Korupark ve kalan 2.353 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 26.819 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 34.427 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi, 2.822 TL tutarındaki kısmı Korupark 3. Etap, 6.352 TL'lik kısmı Torun Center ve kalan 4.804 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır).		
	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Ödenecek vergi ve fonlar	12.812	5.916
Diğer	58	-
	12.870	5.916

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar	76.190	82.236
Alacak senetleri (*)	41.962	33.784
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19.874	22.501
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(22.831)	(22.838)
	115.195	115.683

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Alacak senetleri (*)	4.185	2.003
	4.185	2.003

(*) 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 22.503 TL'si 5. Levent projesinden, 6.454 TL'si Mall of İstanbul projesinden, 6.238 TL'si Korupark projesinden ve geriye kalan 10.952 TL diğer alacak senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 5. Levent 32.407 TL ve 3.380 diğer alacak senetleri).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Dönem başı	(22.838)	(13.762)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	(9.231)
Konusu kalmayan karşılıklar	7	155
Dönem sonu	(22.831)	(22.838)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
3 - 6 ay arası	(55)	(62)
6 aydan daha uzun	(22.776)	(22.776)
	(22.831)	(22.838)

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari borçlar	49.503	54.540
Ticari borçlar	31.965	66.491
Borç senetleri	7.624	5.818
	89.092	126.849

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Mart 2020
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	3.000.000	226	-	-	-	3.000.226
Torun Tower	1.853.000	-	-	-	-	1.853.000
Bursa Korupark AVM	1.710.000	121	-	-	-	1.710.121
Torun Center	1.039.726	-	-	-	-	1.039.726
Torium AVM	540.000	1.247	-	-	-	541.247
Antalya Deepo AVM	465.000	134	-	-	-	465.134
Mall of Antalya	575.000	259	-	-	-	575.259
Bursa Zafer Plaza AVM	366.700	-	-	-	-	366.700
5. Levent çarşı	71.620	-	-	-	-	71.620
Korupark bağımsız bölümler	24.093	-	-	-	-	24.093
Torium Yurt 2 (**)	22.738	-	-	-	-	22.738
Torium Yurt 1	22.300	70	-	-	-	22.370
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	12.100	-	-	-	-	12.100
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi (*)	861.500	1.219	-	-	-	862.719
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi	442.585	37.247	-	-	-	479.832
Karaköy otel	74.970	-	-	-	-	74.970
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Kayabaşı arsa	74.215	-	-	-	-	74.215
Mall of İstanbul 3. Etap	71.820	-	-	-	-	71.820
Antalya Kepez Arsalar	63.265	-	-	-	-	63.265
	11.290.632	40.523	-	-	-	11.331.155

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2019
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	2.590.000	4.207	(85)	-	405.878	3.000.000
Torun Tower	1.724.000	307	-	-	128.693	1.853.000
Bursa Korupark AVM	1.540.000	3.790	(127)	-	166.337	1.710.000
Torun Center	1.086.976	2.662	(8.673)	-	(41.239)	1.039.726
Torium AVM	490.000	4.708	(8)	-	45.300	540.000
Antalya Deepo AVM	410.000	270	-	-	54.730	465.000
Mall of Antalya	490.000	2.423	-	-	82.577	575.000
Bursa Zafer Plaza AVM	352.400	-	-	-	14.300	366.700
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	13.550	-	-	(2.180)	730	12.100
Korupark bağımsız bölümler	22.433	-	-	-	1.660	24.093
5. Levent çarşı	52.930	45	-	-	18.645	71.620
Torium Yurt 1	53.160	-	-	-	(30.860)	22.300
Torium Yurt 2 (**)	22.738	-	-	-	-	22.738
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi (*)	801.100	6.956	-	-	53.444	861.500
Mall of İstanbul Kongre merkezi ve ofis Projesi	313.344	84.397	-	17.414	27.430	442.585
Karaköy otel	61.660	974	-	-	12.336	74.970
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	62.235	-	-	-	1.030	63.265
Kayabaşı arsa	64.785	-	-	-	9.430	74.215
Mall of İstanbul 3. Etap	68.120	-	-	-	3.700	71.820
	10.219.431	110.739	(8.893)	15.234	954.121	11.290.632

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerindeki kredilerden kaynaklanan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019			
	Orijinal	Orijinal	Döviz	31 Mart	31 Aralık
	Tutar	Tutar	cinsi	2020	2019
Torun Tower	390.000	390.000	ABD Doları	2.541.240	2.316.678
Paşabahçe arazisi	375.000	375.000	ABD Doları	2.443.500	2.227.575
Mall of İstanbul	150.000	150.000	ABD Doları	977.400	891.030
Mall of İstanbul	406.399	406.399	TL	406.399	406.399
Bursa Korupark AVM	225.000	225.000	Avro	1.623.375	1.496.385
Mall of Antalya - Deepo	130.000	130.000	Avro	937.950	864.578
Mall of İstanbul 2. Etap	375.000	375.000	TL	375.000	375.000
				9.304.864	8.577.645

NOT 10 - STOKLAR

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Konutlar ve ofis projeleri		
Tamamlanmış Projeler		
- 5.Levent projesi(*****)	509.708	590.641
- Torun Center projesi (*)	483.367	489.960
- Mall of İstanbul projesi(**)	10.731	10.731
- Nishistanbul (***)	11.249	11.249
- Korupark 3. etap (****)	2.140	2.140
- Torium (*****)	438	438
	1.017.633	1.105.159

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli stoklar içerisinde yer alan Torium konutlarına ilişkin 67 TL (31 Aralık 2019: 67 TL) ve Nishistanbul konutları üzerinde 1.398 TL (31 Aralık 2019: 1.398 TL) olmak üzere toplamda 1.465 TL (31 Aralık 2018: 1.465 TL) stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

- (*) Torun Center Projesi 45.776 m²'si Kule Ofis, 36.382 m²'si Yatay Ofis, 77.988 m²'si Konut ve 15.312 m²'si Ticari Alan olmak üzere toplam 175.408 m² satılabilir alana sahiptir. Kule Ofis ve Yatay Ofislerin teslimine 31 Aralık 2017 tarihinde başlanarak 31 Mart 2020 itibarıyla 101 adet konut, 47 adet ofis ve 43 adet yatay ofis teslim edilmiştir. 1 Ocak 2020 - 31 Mart 2020 tarihleri aralığında 22.849 TL kesin satış geliri elde edilmiştir, 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 616.848 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir. (31 Aralık 2019: 94 adet konut, 47 adet ofis ve 42 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 593.999 TL satış geliri elde edilmiştir). 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).
- (**) Mall of İstanbul projesinde 116,44 m²'lik 2 adet konut stoğu, 3.343,88 m²'lik 12 adet flat ofis stoğu ve 323,00 m²'lik 1 adet ofis stoğu kalmıştır.
- (***) Nishistanbul projesinde 1 adet ofis (brüt 260 m²) ve 5 adet mağaza (brüt 1.206 m²) bulunmaktadır.
- (****) Korupark Projesi üçüncü etap kapsamında geriye 1.371,76 m²'lik 9 adet konut stoğu kalmıştır.
- (***** Torium projesinde 189 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.
- (*****) 1 Ocak 2020 - 31 Mart 2020 tarihleri aralığında 119.461 TL kesin satış geliri elde edilmiştir, 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 1.766.729 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir, geriye 38.214,24 m²'lik 254 adet konut stoğu kalmıştır (31 Aralık 2019: 1.759 adet konut teslim edilmiştir, bunun karşılığında 1.647.268 TL satış geliri elde edilmiştir, geriye 50.317,01 m²'lik 327 adet konut stoğu kalmıştır).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT 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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Alınan teminatlar	138.493	135.272

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

31 Mart 2020 ve Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
0-1 yıl arası	540.708	735.656
1-5 yıl arası	4.399.185	4.189.700
5-10 yıl arası	6.174.866	6.156.696

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

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Şirket'in 31 Mart 2020 ve Aralık 2019 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
<u>Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</u>		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	9.455.266	8.729.842
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	-	-
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	-	-
	9.455.266	8.729.842

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Mart 2020 itibarıyla %0'dır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Mart 2020 itibarıyla %0'dır.

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	915.000	5.962.140	915.000	5.435.283
Avro	355.000	2.561.325	355.000	2.360.963
TL	781.399	781.399	781.399	781.399
		9.304.864		8.577.645

31 Mart 2020 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 9.304.864 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 8.577.645 TL) (Not 9). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM, Mall of Antalya, Antalya Deepo AVM ve Torun Tower'a ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

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

NOT 12 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 12 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	(%)	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Aziz Torun	37,41	200.328	-	173.740	374.068	374.068
Mehmet Torun	37,40	-	200.312	173.740	374.052	374.052
Torunlar Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	0,02	142	142	-	284	284
Mahmut Karabıyık	0,01'den az	-	16	-	16	16
Diğer hissedarlar	0,01'den az	-	-	8	8	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	251.572	251.572	251.572
Nominal sermaye		200.470	200.470	599.060	1.000.000	1.000.000

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.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 13 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Mart 2020	1 Ocak- 31 Mart 2019
Kira gelirleri	159.937	144.250
Konut ve ofis satış gelirleri	142.310	28.796
Ortak alan gelirleri	28.015	31.116
Diğer	1.163	1.041
Satış gelirleri	331.425	205.203
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(97.937)	(17.510)
Ortak alan giderleri	(34.143)	(32.223)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(5.032)	(3.776)
Diğer	-	(13)
Satışların maliyeti	(137.112)	(53.522)
Brüt kar	194.313	151.681

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

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

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

	1 Ocak- 31 Mart 2020	1 Ocak- 31 Mart 2019
Genel yönetim giderleri		
Vergi, resim ve harçlar	(4.280)	(7.814)
Taşınmaz giderleri	(2.801)	(1.956)
Personel giderleri	(1.785)	(1.623)
Danışmanlık giderleri	(174)	(271)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(172)	(212)
BİST giderleri	(141)	(212)
Amortisman giderleri	(118)	(93)
Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri	(96)	(136)
Bağışlar	-	(1.168)
Diğer	(32)	(957)
	(9.599)	(14.442)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

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

	1 Ocak- 31 Mart 2020	1 Ocak- 31 Mart 2019
Pazarlama giderleri		
Konut satışı pazarlama giderleri	(3.856)	(19)
Reklam giderleri	(2.838)	(80)
Personel giderleri	(488)	(388)
Amortisman giderleri	(145)	(147)
Danışmanlık giderleri	(73)	-
Diğer	(68)	(112)
	(7.468)	(746)

NOT 15 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak- 31 Mart 2020	1 Ocak- 31 Mart 2019
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	11.778	7.496
	11.778	7.496
Finansal giderler		
Faiz gideri	(200.370)	(89.523)
Kur farkı gideri, net (*)	(101.065)	(208.128)
	(301.435)	(297.651)

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

NOT 16 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

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

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

	1 Ocak- 31 Mart 2020	1 Ocak- 31 Mart 2019
Hissedarlara ait net zarar	(105.966)	(143.950)
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000.000	1.000.000.000
Hisse başına kayıp (Tam TL)	(0,11)	(0,14)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 17 - ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR

	1 Ocak- 31 Mart 2020	1 Ocak- 31 Mart 2019
Ücret ve primler	658	624
	658	624

NOT 18 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Yabancı para pozisyonu**

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

Şirket 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar	155.321	149.679
Yükümlülükler	(2.171.329)	(2.176.608)
Net bilanço pozisyonu	(2.016.008)	(2.026.929)

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

31 Mart 2020	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	6.135	16.034	148.742
Diğer varlıklar	4	17	140
Ticari alacaklar	123	852	6.439
Toplam varlıklar	6.262	16.903	155.321
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(540)	(524)	(7.310)
Finansal yükümlülükler	(77.810)	(25.203)	(725.622)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(4.954)	(1.696)	(46.794)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(106.875)	(83.875)	(1.317.633)
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	(10.208)	(49)	(73.970)
Toplam yükümlülükler	(200.387)	(111.347)	(2.171.329)
Net bilanço pozisyonu	(194.125)	(94.444)	(2.016.008)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(194.125)	(94.444)	(2.016.008)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	10.700	12.668	146.412
Diğer varlıklar	8	2	65
Ticari alacaklar	-	539	3.202
Toplam varlıklar	10.708	13.209	149.679
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(987)	(252)	(8.061)
Finansal yükümlülükler	(83.243)	(43.792)	(813.749)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(3.895)	(2.509)	(40.808)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(115.000)	(92.450)	(1.313.990)
Toplam yükümlülükler	(203.125)	(139.003)	(2.176.608)
Net bilanço pozisyonu	(192.417)	(125.794)	(2.026.929)
Aktif karakterli döviz cinsinden			
bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden			
bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(192.417)	(125.794)	(2.026.929)

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %20'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %20 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Mart 2020	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(123.079)	123.079	(123.079)	123.079
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(123.079)	123.079	(123.079)	123.079
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(280.122)	280.122	(280.122)	280.122
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(280.122)	280.122	(280.122)	280.122

31 Aralık 2019	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(149.448)	149.448	(149.448)	149.448
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(149.448)	149.448	(149.448)	149.448
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(255.938)	255.938	(255.938)	255.938
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(255.938)	255.938	(255.938)	255.938

NOT 19 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

2019 yılının son döneminde Çin merkezli Kovid 19 (Koronavirüs) hakkında bilgiler gelmeye başlamış ve sınırlı sayıda vaka Dünya Sağlık Örgütü'ne ("DSÖ") bildirilmiştir. 2020 yılının ilk aylarında virüs yayılımı uluslararası olarak sürdürmüştür ve negatif etkisi artmaya başlamıştır. 12 Mart 2020 tarihinde DSÖ Kovid 19'u Küresel Pandemi olarak ilan etmiştir. Şirket portföyünde bulunan Alışveriş Merkezlerinde, T.C. İç İşleri Bakanlığı'nın 16 Mart 2020 tarihinde 81 İl Valiliği'ne yayınlamış olduğu Genelgede yazılı sektörlerde faaliyet gösteren işyerlerinin 16 Mart 2020 tarihi, Saat:24:00 itibarıyla zorunlu ve geçici bir süre ile işyerlerini kapatmış olmaları, Alışveriş Merkezlerinde bulunan mağazaların bir bölümünün kendi inisiyatifleri doğrultusunda kapatma kararı almaları ve Alışveriş Merkezi ziyaretçi sayısının ciddi oranda azalmış olması nedenleriyle 21 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket Portföyünde bulunan Alışveriş Merkezlerinde Market, Eczane, Yeme İçme İşletmeleri ve faaliyetine devam etmek isteyen diğer işyerlerinin de çalışmalarına imkan sağlayacak şekilde kısıtlı çalışma düzenine geçilmesine karar verilmiştir. Şirket yönetimi bu salgını düzeltme gerektirmeyen bilanço tarihinden sonraki olaylar kapsamında değerlendirmiştir. Finansal tabloların onaylandığı tarih itibarıyla Şirket yönetimi salgının Şirket'in faaliyetleri üzerindeki olası etkilerini değerlendirmeye devam etmekte olup, salgının etkileri değer düşüklüğü testlerine ve beklenen kredi zarar karşılığı hesaplamalarına 2020 yılında dahil edilecektir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 20 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup; 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	499.309	738.885
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	12.348.788	12.373.053
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	391.373	394.658
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		194.465	207.364
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	13.433.935	13.713.960
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	4.765.133	4.915.580
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	69.765	66.009
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	8.371.857	8.478.836
Diğer kaynaklar		227.180	253.535
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	13.433.935	13.713.960

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	499.309	738.885
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	499.309	738.885
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	150.402	152.197
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)	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31Mart 2020	31 Aralık 2019	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	%0	%0	<%10
2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b)	96%	%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	%60	%61	<%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)	%0	%0	<%10
İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri		
		31 Mart 2020	31 Aralık 2019	
Yeni Gimat	14,83	342.757		336.279
TTA	40,00	40.977		40.538
Netsel	44,60	7.155		17.357
TRN	99,99	484		484
		391.373		394.658

.....