

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

**30 HAZİRAN 2020 TARİHİ İTİBARIYLA  
HAZIRLANAN KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU**



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

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na:

### 1-Giriş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2020 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

### 2-Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

### 3-Sonuç

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



#### *4-Diğer Husus*

Grup'un, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolarının denetimi ve 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren döneme ait özet konsolide finansal bilgilerinin sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 9 Mart 2020 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiş ve 9 Ağustos 2019 tarihli sınırlı denetim raporunda TMS 34'e uygun olmayan herhangi bir hususa rastlanmadığı ifade edilmiştir.

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

Burak Özpoyraz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Ağustos 2020

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

## **KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

### **İÇİNDEKİLER**

### **SAYFA**

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|                                                      | Dipnot<br>Referansı | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmiş<br>30 Haziran 2020 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2019 |
|------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                     |                     |                                                    |                                                    |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                               |                     | <b>1.665.449</b>                                   | <b>1.995.089</b>                                   |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                            | 5                   | 493.692                                            | 739.111                                            |
| Ticari Alacaklar                                     | 8                   | 110.657                                            | 116.289                                            |
| <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>         |                     | 16.924                                             | 22.054                                             |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i> |                     | 93.733                                             | 94.235                                             |
| Diğer Alacaklar                                      |                     | 504                                                | 137                                                |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>  |                     | 504                                                | 137                                                |
| Stoklar                                              | 10                  | 1.006.393                                          | 1.105.159                                          |
| Peşin Ödenmiş Giderler                               | 7                   | 34.462                                             | 22.111                                             |
| Diğer Dönen Varlıklar                                |                     | 19.741                                             | 12.282                                             |
| <b>Duran Varlıklar</b>                               |                     | <b>11.796.546</b>                                  | <b>11.724.984</b>                                  |
| Ticari Alacaklar                                     | 8                   | 2.309                                              | 2.003                                              |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i> |                     | 2.309                                              | 2.003                                              |
| Diğer Alacaklar                                      |                     | 2.643                                              | 9.290                                              |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>  |                     | 2.643                                              | 9.290                                              |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar            | 3                   | 371.677                                            | 394.174                                            |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                        | 9                   | 11.359.295                                         | 11.267.894                                         |
| Maddi Duran Varlıklar                                |                     | 46.714                                             | 46.820                                             |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                        |                     | 956                                                | 961                                                |
| <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>           |                     | 956                                                | 961                                                |
| Peşin Ödenmiş Giderler                               | 7                   | 12.952                                             | 3.842                                              |
| <b>Toplam Varlıklar</b>                              |                     | <b>13.461.995</b>                                  | <b>13.720.073</b>                                  |

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|                                                  | Dipnot<br>Referansı | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmiş<br>30 Haziran 2020 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2019 |
|--------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                 |                     |                                                    |                                                    |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                 |                     | <b>1.768.550</b>                                   | <b>2.211.108</b>                                   |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                         | 6                   | 509.736                                            | 165.883                                            |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | 6                   | 971.345                                            | 1.788.539                                          |
| Ticari Borçlar                                   | 8                   | 120.487                                            | 128.330                                            |
| <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>         |                     | <i>68.907</i>                                      | <i>54.141</i>                                      |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i> |                     | <i>51.580</i>                                      | <i>74.189</i>                                      |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar |                     | 1.577                                              | 1.560                                              |
| Diğer Borçlar                                    |                     | 74.355                                             | 22.371                                             |
| <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>          |                     | <i>48.198</i>                                      | -                                                  |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>  |                     | <i>26.157</i>                                      | <i>22.371</i>                                      |
| Ertelenmiş Gelirler                              | 7                   | 75.206                                             | 83.979                                             |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                          |                     | 14.583                                             | 14.578                                             |
| <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>             |                     | <i>14.583</i>                                      | <i>14.578</i>                                      |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                  | 7                   | 1.261                                              | 5.868                                              |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                 |                     | <b>3.483.636</b>                                   | <b>3.030.826</b>                                   |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                         | 6                   | 3.482.627                                          | 3.029.817                                          |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                          |                     | 1.009                                              | 1.009                                              |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>    |                     | <i>1.009</i>                                       | <i>1.009</i>                                       |
| <i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>                   |                     | <i>1.009</i>                                       | <i>1.009</i>                                       |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                               |                     | <b>8.209.809</b>                                   | <b>8.478.139</b>                                   |
| 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              |                     | 74.421                                             | 74.255                                             |
| Geçmiş Yıllar Karları                            |                     | 7.382.655                                          | 6.517.031                                          |
| Net Dönem (Zararı)/ Karı                         |                     | (267.207)                                          | 865.790                                            |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                          |                     | <b>13.461.995</b>                                  | <b>13.720.073</b>                                  |

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

|                                                                                   | Dipnot<br>referansları | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2020 | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmemiş<br>1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2020 | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2019 | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmemiş<br>1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2019 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Hasılat                                                                           | 13                     | 450.645                                                           | 118.267                                                              | 434.623                                                           | 228.315                                                              |
| Satışların Maliyeti (-)                                                           | 13                     | (206.038)                                                         | (68.413)                                                             | (126.668)                                                         | (72.223)                                                             |
| <b>BRÜT KAR</b>                                                                   |                        | <b>244.607</b>                                                    | <b>49.854</b>                                                        | <b>307.955</b>                                                    | <b>156.092</b>                                                       |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                                       | 14                     | (14.140)                                                          | (4.442)                                                              | (29.527)                                                          | (15.017)                                                             |
| Pazarlama Giderleri (-)                                                           | 14                     | (21.678)                                                          | (14.210)                                                             | (1.640)                                                           | (894)                                                                |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                                |                        | 3.223                                                             | 1.705                                                                | 4.607                                                             | 1.454                                                                |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                            |                        | (3.600)                                                           | (1.274)                                                              | (4.749)                                                           | (2.354)                                                              |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>                                                         |                        | <b>208.412</b>                                                    | <b>31.633</b>                                                        | <b>276.646</b>                                                    | <b>139.281</b>                                                       |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların<br>Karlarından/(Zararlarından) Paylar | 3                      | 12.701                                                            | 5.429                                                                | 20.452                                                            | 11.444                                                               |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ / (GELİRİ) ÖNCESİ<br/>FAALİYET KARI</b>                       |                        | <b>221.113</b>                                                    | <b>37.062</b>                                                        | <b>297.098</b>                                                    | <b>150.725</b>                                                       |
| Finanman Gelirleri                                                                | 15                     | 23.196                                                            | 11.417                                                               | 21.631                                                            | 14.135                                                               |
| Finansman Giderleri (-)                                                           | 15                     | (511.516)                                                         | (209.984)                                                            | (516.046)                                                         | (218.374)                                                            |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER<br/>VERGİ ÖNCESİ ZARARI</b>                             |                        | <b>(267.207)</b>                                                  | <b>(161.505)</b>                                                     | <b>(197.317)</b>                                                  | <b>(53.514)</b>                                                      |
| <b>DÖNEM ZARARI</b>                                                               |                        | <b>(267.207)</b>                                                  | <b>(161.505)</b>                                                     | <b>(197.317)</b>                                                  | <b>(53.514)</b>                                                      |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kayıp                                        | 16                     | (0,27)                                                            | (0,16)                                                               | (0,20)                                                            | (0,05)                                                               |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                                                       |                        | <b>-</b>                                                          | <b>-</b>                                                             | <b>-</b>                                                          | <b>-</b>                                                             |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GİDER</b>                                                      |                        | <b>(267.207)</b>                                                  | <b>(161.505)</b>                                                     | <b>(197.317)</b>                                                  | <b>(53.514)</b>                                                      |

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

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

### 30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

|                                                            | Ödenmiş<br>Sermaye | Geri Alınmış<br>Paylar | Paylara İlişkin<br>Primler | Kardan Ayrılan<br>Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıl<br>Karları | Net Dönem<br>Karı/(Zararı) | Özkaynaklar      |
|------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------|
| <b>1 Ocak 2019</b>                                         |                    |                        |                            |                                        |                       |                            |                  |
| <b>İtibarıyla açılış bakiyesi</b>                          | <b>1.000.000</b>   | <b>(3.338)</b>         | <b>25.770</b>              | <b>74.255</b>                          | <b>5.229.827</b>      | <b>1.287.204</b>           | <b>7.613.718</b> |
| Transferler                                                | -                  | -                      | -                          | -                                      | 1.287.204             | (1.287.204)                | -                |
| Toplam kapsamlı gelir/(gider)                              | -                  | -                      | -                          | -                                      | -                     | (197.317)                  | (197.317)        |
| Kontrol gücü olmayan pay<br>sahipleri ile yapılan işlemler | -                  | (1.137)                | -                          | -                                      | -                     | -                          | (1.137)          |
| <b>30 Haziran 2019</b>                                     |                    |                        |                            |                                        |                       |                            |                  |
| <b>İtibarıyla kapanış bakiyesi</b>                         | <b>1.000.000</b>   | <b>(4.475)</b>         | <b>25.770</b>              | <b>74.255</b>                          | <b>6.517.031</b>      | <b>(197.317)</b>           | <b>7.415.264</b> |
| <b>1 Ocak 2020</b>                                         |                    |                        |                            |                                        |                       |                            |                  |
| <b>İtibarıyla açılış bakiyesi</b>                          | <b>1.000.000</b>   | <b>(4.707)</b>         | <b>25.770</b>              | <b>74.255</b>                          | <b>6.517.031</b>      | <b>865.790</b>             | <b>8.478.139</b> |
| Transferler                                                | -                  | -                      | -                          | 166                                    | 865.624               | (865.790)                  | -                |
| Toplam kapsamlı gelir/(gider)                              | -                  | -                      | -                          | -                                      | -                     | (267.207)                  | (267.207)        |
| Kontrol gücü olmayan pay<br>sahipleri ile yapılan işlemler | -                  | (1.123)                | -                          | -                                      | -                     | -                          | (1.123)          |
| <b>30 Haziran 2020</b>                                     |                    |                        |                            |                                        |                       |                            |                  |
| <b>İtibarıyla kapanış bakiyesi</b>                         | <b>1.000.000</b>   | <b>(5.830)</b>         | <b>25.770</b>              | <b>74.421</b>                          | <b>7.382.655</b>      | <b>(267.207)</b>           | <b>8.209.809</b> |

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

|                                                                                                               | Dipnot<br>referansları | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2020 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2019 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN<br/>NAKİT AKIŞLARI</b>                                                         |                        | <b>360.449</b>              | <b>170.505</b>              |
| <b>Dönem Zararı</b>                                                                                           |                        | <b>(267.207)</b>            | <b>(197.317)</b>            |
| <b>Dönem Net Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>                                                     |                        | <b>512.495</b>              | <b>455.684</b>              |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                           |                        | 536                         | 177                         |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                            |                        | 5                           | 28.167                      |
| Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler                                               |                        | 273                         | 4.539                       |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                            | 15                     | 258.474                     | 187.823                     |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları<br>ile ilgili düzeltmeler                                         |                        | 270.277                     | 257.904                     |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karları                                                                      |                        | (4.369)                     | (2.474)                     |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların<br>dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler               | 3                      | (12.701)                    | (20.452)                    |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                            |                        | <b>115.194</b>              | <b>(80.315)</b>             |
| Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler                                                    |                        | 5.053                       | 28.536                      |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler                                |                        | 6.280                       | 9.741                       |
| Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler                                                       |                        | 98.766                      | 17.502                      |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)                                                                     |                        | (21.461)                    | 1.575                       |
| Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                      |                        | (7.843)                     | (9.683)                     |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                  |                        | 51.984                      | (120.092)                   |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)                                                                        |                        | (8.773)                     | (7.894)                     |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                  |                        | (8.812)                     | -                           |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                                              |                        | <b>360.482</b>              | <b>178.052</b>              |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin<br>karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler                             |                        | (33)                        | (265)                       |
| Diğer ödemeler                                                                                                |                        | -                           | (7.282)                     |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN<br/>NAKİT AKIŞLARI</b>                                             |                        | <b>(56.591)</b>             | <b>5.838</b>                |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından<br>kaynaklanan nakit çıkışları                             |                        | (425)                       | -                           |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından<br>kaynaklanan nakit girişleri                            |                        | -                           | 2.625                       |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından<br>kaynaklanan nakit çıkışları                                           | 9                      | (98.010)                    | (28.940)                    |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından<br>kaynaklanan nakit girişleri                                          |                        | 7.769                       | 3.005                       |
| İştiraklerden temettü geliri                                                                                  | 3                      | 34.075                      | 29.148                      |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN<br/>NAKİT AKIŞLARI</b>                                                       |                        | <b>(547.255)</b>            | <b>76.239</b>               |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                                      |                        | 1.686.097                   | 1.161.535                   |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                                      |                        | (1.932.458)                 | (957.448)                   |
| Ödenen faiz                                                                                                   |                        | (326.112)                   | (149.376)                   |
| Alınan faiz                                                                                                   |                        | 25.218                      | 21.528                      |
| <b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce<br/>nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış</b> |                        | <b>(243.397)</b>            | <b>252.582</b>              |
| <b>Yabancı para çevrim farklarının nakit ve<br/>nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>                        |                        | <b>-</b>                    | <b>2.298</b>                |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış</b>                                                     | <b>5</b>               | <b>(243.397)</b>            | <b>254.880</b>              |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                   | <b>5</b>               | <b>733.572</b>              | <b>203.140</b>              |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                   | <b>5</b>               | <b>490.175</b>              | <b>458.020</b>              |

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

### NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Torunlar GYO" veya "Şirket"). Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 59'dur (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 Çıkma No: 4 Beykoz 34805 İstanbul/Türkiye.

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

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

| Şirket                                     | Faaliyette bulunduğ u ülke | Faaliyet alanı | 30 Haziran 2020 İştirak oranı % | 31 Aralık 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 30 Haziran 2020 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

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

### TTA

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

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

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

#### Bağlı ortaklık

##### *TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.*

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

#### İştirakler

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

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

##### *Yeni Gimat*

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

##### *Netsel*

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

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

## **1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

### **NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

#### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

##### **TMS'ye uygunluk beyanı**

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

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

Grup, 30 Haziran 2020 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet konsolide finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No: 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ya uygun olarak hazırlamıştır. TMS 34 "Ara Dönem Finansal Tablolar" standardı uyarınca ara dönem finansal tabloların sunumunda özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Grup, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem konsolide finansal tablolarını özet sunum tercih ederek hazırlamıştır ve TMS/ TFRS'ye uygun olarak hazırlanan yıllık konsolide finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar TMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Bu sebeple Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları 31 Aralık 2019 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

Grup'un 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet konsolide finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 18 Ağustos 2020 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

##### **Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi**

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

##### **Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

Grup'un 30 Haziran 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

##### Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

###### Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar aşağıdaki gibidir:

|                                          | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2019 |
|------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Dönen varlıklar                          | 1.834           | 1.463          |
| Duran varlıklar                          | 177.658         | 177.659        |
| <b>Toplam varlıklar</b>                  | <b>179.492</b>  | <b>179.122</b> |
| Kısa vadeli yükümlülükler                | 59.082          | 62.387         |
| Uzun vadeli yükümlülükler                | 15.392          | 15.392         |
| Özkaynaklar                              | 105.018         | 101.343        |
| <b>Toplam yükümlülükler ve özsermaye</b> | <b>179.492</b>  | <b>179.122</b> |
| <b>Net dönem karı</b>                    | <b>3.687</b>    | <b>36.589</b>  |

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

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

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

##### İştirakler

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

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

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

|            | 30 Haziran 2020<br>(%) | 31 Aralık 2019<br>(%) |
|------------|------------------------|-----------------------|
| Netsel     | 44,60                  | 44,60                 |
| Yeni Gimat | 14,83                  | 14,83                 |

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

|                      | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2019 |
|----------------------|-----------------|----------------|
| Toplam varlıklar     | 2.237.982       | 2.356.859      |
| Toplam yükümlülükler | 53.573          | 50.381         |
| Net dönem karı       | 72.774          | 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**

|                      | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2019 |
|----------------------|-----------------|----------------|
| Toplam varlıklar     | 2.199.555       | 2.301.985      |
| Toplam yükümlülükler | 34.368          | 34.423         |
| Net dönem karı       | 71.317          | 344.550        |

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

|                      | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2019 |
|----------------------|-----------------|----------------|
| Toplam varlıklar     | 38.427          | 54.874         |
| Toplam yükümlülükler | 19.205          | 15.958         |
| Net dönem karı       | 1.457           | 23.163         |

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

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

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

**Netleştirme / Mahsup**

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

**İşletmenin sürekliliği**

Grup'un konsolide 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. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

- **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 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.

- **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.

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

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

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

- **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin değişiklikler;** 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- b. **30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**
  - **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
  - **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
  - **TFRS 3, TMS 16, TMS 17’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
    - **TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
    - **TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
    - **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

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

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

## **1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

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

#### **2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

##### **Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü**

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 23.128 TL (31 Aralık 2019: 22.855 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.

##### **Grup'un 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 konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. 30 Haziran 2020 tarihli ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan varsayım ve önemli muhasebe tahminlerinde önceki yılda kullanılanlara göre değişiklik olmamıştır. Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

##### **Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri**

Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi, iskonto oranı, yıllık kira artış oranı, nihai büyüme oranları, kapitalizasyon oranları ve emsal m<sup>2</sup> değerleri ilerideki sayfalarda sunulmaktadır.

Grup, 2019 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını Lotus Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye yaptırmıştır. Grup yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapıldığından, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet konsolide finansal tablolarda 2019 yılında yapılan değerlendirme çalışması sonucu kabul edilen değerler kullanılmıştır. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Grup yönetimi ilgili gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerindeki etkileri değerlendirmiş ve bu değerlendirme sonucunda 2020 yılı için öngörülen gelirler ile 6 aylık gerçekleşmeler arasında olumsuz bir etki görülmemiştir (Not 2.6).

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

#### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

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

| 30 Haziran 2020                                      | Ekspertiz raporu tarihi | Değerleme yöntemi   | İskonto oranı(*) | Yıllık kira artış oranı | Nihai büyüme oranı | Emsal m <sup>2</sup> 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 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.

- i. Grup'un, 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 84.503,61 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Antalya Deepo AVM ve büyüme projesi (Mall of Antalya) Nisan 2017 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

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

- ii. Grup'un, 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 57.680 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsası mevcuttur.

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

#### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- iii. Grup, 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain 53.185,61 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Korupark Alışveriş Merkezi Mayıs 2007 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

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

- iv. Grup, 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 181.295 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan içerisinde Mall of İstanbul Alışveriş Merkezi 23 Mayıs 2014 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

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

- v. Grup, 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde kain 44.571 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerine Torium Alışveriş Merkezi projesini gerçekleştirmiştir. Torium AVM projesi tamamlanmış olup, AVM 30 Ekim 2010 tarihinde ziyarete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince 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. Grup'un 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi'nde kain 70.644 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsası mevcuttur ve 3.935 m<sup>2</sup> alanlı iskele ve rıhtım için 49 yıllık kullanım hakkına sahiptir. Söz konusu arsa üzerinde 5 Yıldızlı Otel ve Apart Otel projesi yapılması planlanmaktadır.

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

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

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

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

### **1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

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

##### **2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)**

- viii. Grup, 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi'nde kain 9.622 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Zafer Plaza Ekim 1999 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

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

- ix. Grup'un, 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kayabaşı Köyü'nde kain 60.833 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

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

- x. Grup, 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankuş Mahallesi'nde kain 1.501 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde binası mevcuttur. Bina restore edilerek otel projesi gerçekleştirilecektir.

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

- xi. Grup'un 30 Haziran 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**

## **1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

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

#### **2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)**

- xii. Grup, 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 18.209 m<sup>2</sup> alan üzerinde Mall of İstanbul Otel Kongre Merkezi ve Ofis Projesi 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. Grup, 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde 2.177 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip 20 adet ofis ve 2 adet konuttan oluşan 22 adet üniteyi kiraya vermiştir.

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

- xiv. Grup, 30 Haziran 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 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip işyeri, ofis ve ticari ünitelerden oluşan bir kısmı 2018 yılında kiraya verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince 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 Cari Döneme İlişkin Önemli Değişiklikler**

Grup, 30 Haziran 2020 tarihli ara dönem finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Grup bu kapsamda, 30 Haziran 2020 tarihli ara dönem konsolide finansal tablolarında yer alan finansal varlıklar, stoklar, maddi duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini test etmiş ve önemli bir değişiklik tespit edilmemiştir.

#### **2.7 Portföy sınırlamalarına uyum**

"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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

### NOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

|                                                                              | 30 Haziran 2020            |                             | 31 Aralık 2019             |                             |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
|                                                                              | (%)                        | TL                          | (%)                        | TL                          |
| Yeni Gimat                                                                   | 14,83                      | 321.097                     | 14,83                      | 336.279                     |
| TTA                                                                          | 40,00                      | 42.007                      | 40,00                      | 40.538                      |
| Netsel                                                                       | 44,60                      | 8.573                       | 44,60                      | 17.357                      |
|                                                                              |                            | <b>371.677</b>              |                            | <b>394.174</b>              |
|                                                                              |                            |                             |                            |                             |
|                                                                              | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2020 | 1 Nisan-<br>30 Haziran 2020 | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2019 | 1 Nisan-<br>30 Haziran 2019 |
| <b>Dönem başı</b>                                                            | <b>394.174</b>             | <b>390.889</b>              | <b>348.425</b>             | <b>349.531</b>              |
| İştiraklerden gelir ve giderler (net)                                        | 11.226                     | 4.394                       | 21.052                     | 11.720                      |
| İştiraklerden alınan temettüleri                                             | (34.075)                   | (24.641)                    | (29.148)                   | (22.067)                    |
| Geri alınmış paylar (*)                                                      | (1.123)                    | -                           | (1.137)                    | (316)                       |
| Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net) | 1.475                      | 1.035                       | (600)                      | (276)                       |
| <b>Dönem sonu</b>                                                            | <b>371.677</b>             | <b>371.677</b>              | <b>338.592</b>             | <b>338.592</b>              |

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

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

|               | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2020 | 1 Nisan-<br>30 Haziran 2020 | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2019 | 1 Nisan-<br>30 Haziran 2019 |
|---------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Yeni Gimat    | 10.576                     | 2.975                       | 18.483                     | 8.808                       |
| TTA           | 1.475                      | 1.035                       | (600)                      | (276)                       |
| Netsel        | 650                        | 1.419                       | 2.569                      | 2.912                       |
| <b>Toplam</b> | <b>12.701</b>              | <b>5.429</b>                | <b>20.452</b>              | <b>11.444</b>               |

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

### NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

### NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

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

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

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

### NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Haziran 2019 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

|                                                                | Toplam<br>bölüm<br>geliri | Brüt<br>kar    | Yatırım<br>amaçlı<br>gayrimenkul<br>değer<br>artışları | Faaliyet<br>karı/<br>(zararı) | İştiraklerden<br>elde edilen<br>gelir/<br>(gider) | Finansman<br>giderleri,<br>net | Sürdürülen<br>faaliyetler<br>vergi<br>öncesi kar/<br>(zarar) | Yatırım<br>harcamaları (*) |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Kiralık ofis ve<br/>Alışveriş merkezleri</b>                |                           |                |                                                        |                               |                                                   |                                |                                                              |                            |
| Mall of İstanbul AVM                                           | 136.699                   | 106.728        | -                                                      | 101.041                       | -                                                 | -                              | 101.041                                                      | 1.558                      |
| Korupark AVM                                                   | 75.799                    | 62.585         | -                                                      | 62.110                        | -                                                 | -                              | 62.110                                                       | 2.662                      |
| Torun Tower                                                    | 43.500                    | 43.410         | -                                                      | 42.448                        | -                                                 | -                              | 42.448                                                       | 307                        |
| Torium AVM                                                     | 35.086                    | 15.370         | -                                                      | 14.105                        | -                                                 | -                              | 14.105                                                       | 431                        |
| Zafer Plaza AVM                                                | 17.560                    | 13.316         | -                                                      | 13.199                        | -                                                 | -                              | 13.199                                                       | -                          |
| Antalya Deepo AVM                                              | 21.226                    | 16.195         | -                                                      | 16.036                        | -                                                 | -                              | 16.036                                                       | 2.049                      |
| Mall of Antalya                                                | 27.680                    | 19.745         | -                                                      | 19.584                        | -                                                 | -                              | 19.584                                                       | 1.083                      |
| Mall of İstanbul<br>Konut ve Ofisler                           | 1.258                     | 994            | -                                                      | 994                           | -                                                 | -                              | 994                                                          | -                          |
| Korupark bağımsız bölümler                                     | 362                       | 263            | -                                                      | 80                            | -                                                 | -                              | 80                                                           | -                          |
| Torun Center                                                   | 2.630                     | 3.431          | -                                                      | (340)                         | -                                                 | -                              | (340)                                                        | 80                         |
| 5. Levent ticari alanlar                                       | 1.359                     | 783            | -                                                      | 784                           | -                                                 | -                              | 784                                                          | -                          |
| <b>Ara toplam</b>                                              | <b>363.159</b>            | <b>282.820</b> | <b>-</b>                                               | <b>270.041</b>                | <b>-</b>                                          | <b>-</b>                       | <b>270.041</b>                                               | <b>8.170</b>               |
| <b>Konut ve ofis projeleri</b>                                 |                           |                |                                                        |                               |                                                   |                                |                                                              |                            |
| Torun Center                                                   | 9.278                     | 4.049          | -                                                      | 3.713                         | -                                                 | -                              | 3.713                                                        | -                          |
| Korupark 3. Etap Konutlar                                      | 743                       | 478            | -                                                      | 489                           | -                                                 | -                              | 489                                                          | -                          |
| Mall of İstanbul                                               | 794                       | -              | -                                                      | -                             | -                                                 | -                              | -                                                            | -                          |
| Torium konutlar                                                | -                         | -              | -                                                      | -                             | -                                                 | -                              | -                                                            | -                          |
| Nishistanbul Projesi                                           | 86                        | 83             | -                                                      | 29                            | -                                                 | -                              | 29                                                           | -                          |
| 5. Levent Projesi (**)                                         | 60.563                    | 20.526         | -                                                      | 16.092                        | -                                                 | -                              | 16.092                                                       | 94.532                     |
| <b>Ara toplam</b>                                              | <b>71.464</b>             | <b>25.135</b>  | <b>-</b>                                               | <b>20.323</b>                 | <b>-</b>                                          | <b>-</b>                       | <b>20.323</b>                                                | <b>94.532</b>              |
| <b>İnşa aşamasında olan projeler</b>                           |                           |                |                                                        |                               |                                                   |                                |                                                              |                            |
| Paşabahçe projesi                                              | -                         | -              | -                                                      | -                             | -                                                 | -                              | -                                                            | 2.753                      |
| Mall of İstanbul otel kongre<br>merkezi ve konut projesi       | -                         | -              | -                                                      | -                             | -                                                 | -                              | -                                                            | 17.278                     |
| <b>Proje geliştirmek üzere elde<br/>tutulan gayrimenkuller</b> |                           |                |                                                        |                               |                                                   |                                |                                                              |                            |
| Kayabaşı arsası                                                | -                         | -              | -                                                      | -                             | -                                                 | -                              | -                                                            | -                          |
| Mall of İstanbul 3. Etap                                       | -                         | -              | -                                                      | -                             | -                                                 | -                              | -                                                            | -                          |
| Kemankes binası                                                | -                         | -              | -                                                      | -                             | -                                                 | -                              | -                                                            | 739                        |
| <b>İştirakler</b>                                              |                           |                |                                                        |                               |                                                   |                                |                                                              |                            |
| Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)                                  | -                         | -              | -                                                      | -                             | 18.483                                            | -                              | 18.483                                                       | -                          |
| Netsel                                                         | -                         | -              | -                                                      | -                             | 2.569                                             | -                              | 2.569                                                        | -                          |
| TTA                                                            | -                         | -              | -                                                      | -                             | (600)                                             | -                              | (600)                                                        | -                          |
| Dağıtılmamış                                                   | -                         | -              | -                                                      | (13.718)                      | -                                                 | (494.415)                      | (508.133)                                                    | -                          |
| <b>Toplam</b>                                                  | <b>434.623</b>            | <b>307.955</b> | <b>-</b>                                               | <b>276.646</b>                | <b>20.452</b>                                     | <b>(494.415)</b>               | <b>(197.317)</b>                                             | <b>123.472</b>             |

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

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI****1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

|                                        | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2019 |
|----------------------------------------|-----------------|----------------|
| Banka                                  | 493.488         | 738.866        |
| Vadesiz mevduatlar                     | 3.206           | 37.188         |
| Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar | 490.282         | 701.678        |
| Diğer hazır değerler                   | 204             | 245            |
|                                        | <b>493.692</b>  | <b>739.111</b> |

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

|                                               | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-----------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                     | 493.692         | 739.111        |
| Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku           | (3.517)         | (5.539)        |
| <b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b> | <b>490.175</b>  | <b>733.572</b> |

|                   | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-------------------|-----------------|----------------|
| 30 güne kadar     | 493.692         | 663.968        |
| 30 - 90 gün arası | -               | 75.143         |
|                   | <b>493.692</b>  | <b>739.111</b> |

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

|            | 30 Haziran 2020 |              | 31 Aralık 2019  |              |
|------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
|            | Orijinal Tutarı | TL Karşılığı | Orijinal Tutarı | TL Karşılığı |
| ABD Doları | 6.051           | 41.402       | 12.668          | 75.250       |
| Avro       | 435             | 3.353        | 10.700          | 71.161       |
| Diğer      | 1               | 8            | 1               | 9            |
|            | <b>44.763</b>   |              | <b>146.420</b>  |              |

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

|             | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-------------|-----------------|----------------|
| ABD Doları  | %2,00           | %3,75          |
| Avro        | %0,75           | -              |
| Türk Lirası | %9,00           | %23,43         |

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI****1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR****Finansal Borçlar**

|                                                                | 30 Haziran 2020  | 31 Aralık 2019   |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Finansal borçlanmalar</b>                                   |                  |                  |
| Banka kredileri                                                | 509.736          | 165.883          |
| <b><i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i></b>                | <b>509.736</b>   | <b>165.883</b>   |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları           | 935.767          | 1.756.459        |
| Finansal kiralamalar                                           | 35.578           | 32.080           |
| <b><i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i></b> | <b>971.345</b>   | <b>1.788.539</b> |
| Banka kredileri                                                | 3.480.993        | 2.995.888        |
| Finansal kiralamalar                                           | 1.634            | 33.929           |
| <b><i>Uzun vadeli borçlanmalar</i></b>                         | <b>3.482.627</b> | <b>3.029.817</b> |
| <b>Toplam finansal borçlanmalar</b>                            | <b>4.963.708</b> | <b>4.984.239</b> |

Grup'un 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla toplam 1.807.513 TL tutarındaki (31 Aralık 2019: 2.113.108 TL) finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen, toplam 11.278.423 TL tutarında (31 Aralık 2019: 8.577.645 TL) yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır.

**Banka Kredileri**

|                                              | 30 Haziran 2020  | 31 Aralık 2019   |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kısa vadeli banka kredileri                  | 509.736          | 165.883          |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları | 935.767          | 1.756.459        |
| Uzun vadeli banka kredileri                  | 3.480.993        | 2.995.888        |
| <b>Toplam borçlar</b>                        | <b>4.926.496</b> | <b>4.918.230</b> |

| 30 Haziran 2020                | Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*) | Para birimi | Orjinal tutar | TL karşılığı     |
|--------------------------------|---------------------------------------------|-------------|---------------|------------------|
| Kısa vadeli banka kredileri    | 10,78                                       | TL          | 343.593       | 343.593          |
|                                | 2,19                                        | Avro        | 21.554        | 166.143          |
| Uzun vadeli banka kredilerinin | 13,07                                       | TL          | 657.600       | 657.600          |
| kısa vadeli kısmı              | 5,80                                        | ABD Doları  | 23.598        | 161.461          |
|                                | 3,91                                        | Avro        | 15.141        | 116.706          |
| Uzun vadeli banka kredileri    | 13,53                                       | TL          | 2.281.361     | 2.281.361        |
|                                | 6,04                                        | ABD Doları  | 70.611        | 483.136          |
|                                | 4,24                                        | Avro        | 92.953        | 716.496          |
| <b>Toplam banka kredileri</b>  |                                             |             |               | <b>4.926.496</b> |

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

### NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

| 31 Aralık 2019                                   | Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*) | Para birimi              | Orjinal tutar                  | TL karşılığı                    |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Kısa vadeli banka kredileri                      | 20,99                                       | TL                       | 165.883                        | 165.883                         |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı | 17,56<br>6,56<br>4,23                       | TL<br>ABD Doları<br>Avro | 929.262<br>46.056<br>83.243    | 929.262<br>273.584<br>553.613   |
| Uzun vadeli banka kredileri                      | 21,56<br>6,06<br>4,58                       | TL<br>ABD Doları<br>Avro | 1.683.333<br>92.208<br>115.000 | 1.683.333<br>547.736<br>764.819 |
| <b>Toplam banka kredileri</b>                    |                                             |                          |                                | <b>4.918.230</b>                |

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

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

|              | 30 Haziran 2020  | 31 Aralık 2019   |
|--------------|------------------|------------------|
| 2021         | 1.039.767        | 561.282          |
| 2022         | 1.579.931        | 1.459.357        |
| 2022 sonrası | 861.295          | 975.249          |
|              | <b>3.480.993</b> | <b>2.995.888</b> |

### Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

|               | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---------------|-----------------|----------------|
| 1 yıla kadar  | 35.578          | 32.080         |
| 1 yıl - 5 yıl | 1.634           | 33.929         |
|               | <b>37.212</b>   | <b>66.009</b>  |

Finansal kiralama yükümlülükleri ABD Doları ve Avro'dan oluşmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2020 itibarıyla %5,87 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 4.828 Avro (31 Aralık 2019: 272 ABD Doları ve 11.553 Avro) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI****1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

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

|                                           | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b> |                 |                |
| Verilen sipariş avansları                 | 20.795          | 15.577         |
| Gelecek aylara ait giderler               | 13.667          | 6.534          |
|                                           | <b>34.462</b>   | <b>22.111</b>  |

**Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

|                              |               |              |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Gelecek yıllara ait giderler | 11.982        | 2.872        |
| Verilen sipariş avansları    | 970           | 970          |
|                              | <b>12.952</b> | <b>3.842</b> |

|                                        | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2019 |
|----------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b> |                 |                |
| Alınan avanslar (*)                    | 65.545          | 75.224         |
| Ertelenmiş gelirler                    | 9.661           | 8.755          |
|                                        | <b>75.206</b>   | <b>83.979</b>  |

(\*) 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 30.126 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 24.689 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi, 126 TL tutarındaki kısmı Korupark ve kalan 6.699 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).

|                                        | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2019 |
|----------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</b> |                 |                |
| Ödenecek vergi ve fonlar               | 843             | 5.838          |
| Gider tahakkukları                     | 418             | 30             |
|                                        | <b>1.261</b>    | <b>5.868</b>   |

|                                | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Kısa vadeli karşılıklar</b> |                 |                |
| Dava karşılıkları (**)         | 14.583          | 14.578         |
|                                | <b>14.583</b>   | <b>14.578</b>  |

(\*\*) Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Haziran 2019 itibarıyla 14.583 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2019: 14.578 TL). 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 17 adet maddi ve manevi tazminat davası, 50 adet iş davası, 15 adet alacak davası ve 6 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 11.583 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. (31 Aralık 2019 itibarıyla 14.578 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2018: 9.807 TL). 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 35 adet maddi ve manevi tazminat davası, 93 adet iş davası ve 21 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 14.578 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir). Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir. Şirket ortaklarının taraf olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI****1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

| <b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>   | <b>30 Haziran 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Ticari alacaklar                      | 82.226                 | 82.271                |
| Alacak senetleri (*)                  | 34.635                 | 34.819                |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 16.924                 | 22.054                |
| Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı | (23.128)               | (22.855)              |

**110.657****116.289**

| <b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b> | <b>30 Haziran 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Alacak senetleri (*)                | 2.309                  | 2.003                 |
|                                     | <b>2.309</b>           | <b>2.003</b>          |

(\*) 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 17.938 TL'si 5. Levent projesinden, 1.021 TL'si Mall of İstanbul projesinden, 630 TL'si Korupark projesinden ve geriye kalan 17.355 TL diğer alacak senetlerinden ve çeklerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 5. Levent 32.407 TL ve 4.415 diğer alacak senetleri).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                                  | <b>30 Haziran 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Dönem başı</b>                | <b>(22.855)</b>        | <b>(13.762)</b>       |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar | (280)                  | (9.248)               |
| Konusu kalmayan karşılıklar      | 7                      | 155                   |
| <b>Dönem sonu</b>                | <b>(23.128)</b>        | <b>(22.855)</b>       |

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

|                   | <b>30 Haziran 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|-------------------|------------------------|-----------------------|
| 3 - 6 ay arası    | (55)                   | (62)                  |
| 6 aydan daha uzun | (23.073)               | (22.793)              |
|                   | <b>(23.128)</b>        | <b>(22.855)</b>       |

| <b>Kısa vadeli ticari borçlar</b> | <b>30 Haziran 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar | 68.907                 | 54.141                |
| Ticari borçlar                    | 47.547                 | 68.372                |
| Borç senetleri                    | 4.033                  | 5.817                 |
|                                   | <b>120.487</b>         | <b>128.330</b>        |

30 Haziran 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

### NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

|                                                                 | 1 Ocak<br>2020    | İlaveler      | Çıkışlar       | Transferler | Gerçeğe<br>Uygun<br>değer<br>değişimi | 30 Haziran<br>2020 |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|----------------|-------------|---------------------------------------|--------------------|
| <b>Alışveriş-Merkezleri<br/>ve ofisler</b>                      |                   |               |                |             |                                       |                    |
| Mall of İstanbul AVM                                            | 3.000.000         | 2.877         | -              | -           | -                                     | 3.002.877          |
| Torun Tower                                                     | 1.853.000         | -             | -              | -           | -                                     | 1.853.000          |
| Bursa Korupark AVM                                              | 1.710.000         | 106           | -              | -           | -                                     | 1.710.106          |
| Torun Center                                                    | 1.039.726         | -             | (3.400)        | -           | -                                     | 1.036.326          |
| Torium AVM                                                      | 540.000           | 2.118         | -              | -           | -                                     | 542.118            |
| Antalya Deepo AVM                                               | 465.000           | 624           | -              | -           | -                                     | 465.624            |
| Mall of Antalya                                                 | 575.000           | 162           | -              | -           | -                                     | 575.162            |
| Bursa Zafer Plaza AVM                                           | 366.700           | -             | -              | -           | -                                     | 366.700            |
| Mall of İstanbul                                                | -                 | -             | -              | -           | -                                     | -                  |
| Konut ve Ofisler                                                | 12.100            | -             | -              | -           | -                                     | 12.100             |
| Korupark bağımsız bölümler                                      | 24.093            | -             | -              | -           | -                                     | 24.093             |
| 5. Levent çarşı                                                 | 71.620            | -             | -              | -           | -                                     | 71.620             |
| Torium Yurt 1                                                   | 22.300            | 122           | -              | -           | -                                     | 22.422             |
| Torium Yurt 2                                                   | -                 | -             | -              | -           | -                                     | -                  |
| <b>İnşa-aşamasındaki<br/>yatırıma amaçlı<br/>gayrimenkuller</b> |                   |               |                |             |                                       |                    |
| Paşabahçe arazisi (*)                                           | 861.500           | 5.589         | -              | -           | -                                     | 867.089            |
| Mall of İstanbul otel                                           | -                 | -             | -              | -           | -                                     | -                  |
| kongre merkezi ve                                               | -                 | -             | -              | -           | -                                     | -                  |
| ofis Projesi                                                    | 442.585           | 83.203        | -              | -           | -                                     | 525.788            |
| Karaköy otel                                                    | 74.970            | -             | -              | -           | -                                     | 74.970             |
| <b>Geliştirme-amaçlı-elde<br/>tutulan gayrimenkuller</b>        |                   |               |                |             |                                       |                    |
| Antalya Kepez Arsalar                                           | 63.265            | -             | -              | -           | -                                     | 63.265             |
| -                                                               | -                 | -             | -              | -           | -                                     | -                  |
| Kayabaşı arsa                                                   | 74.215            | -             | -              | -           | -                                     | 74.215             |
| Mall of İstanbul                                                | -                 | -             | -              | -           | -                                     | -                  |
| 3. Etap                                                         | 71.820            | -             | -              | -           | -                                     | 71.820             |
|                                                                 | <b>11.267.894</b> | <b>94.801</b> | <b>(3.400)</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>                              | <b>11.359.295</b>  |

- (\*) Grup, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesinde (Eski Tekel Fabrikası) bulunan ve tapunun 195 Ada, 7 Parsel, 54,870 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz, 209 Ada, 3 Parsel, 16,212 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz, 200 Ada, 3 Parsel, 827 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz ile bu taşınmazların üzerinde bulunan binaları 355 milyon TL bedel karşılığında ihale ile almış olup söz konusu taşınmazlara ilişkin tapu devir işlemi 20 Eylül 2012 tarihinde tamamlanmıştır. Satın alınan arazi üzerinde 5 yıldızlı otel ve apart otel kullanım amaçlı proje geliştirilmesi planlanmaktadır. İlgili projeye ait yapı ruhsatı 7 Eylül 2017 alınmıştır.

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI****1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

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

|                                                                   | 1 Ocak<br>2019    | İlaveler      | Çıkışlar       | Transferler | Gerçeğe<br>Uygun değer<br>değişimi | 30 Haziran<br>2019 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|----------------|-------------|------------------------------------|--------------------|
| <b>Alışveriş Merkezleri<br/>ve ofisler</b>                        |                   |               |                |             |                                    |                    |
| Mall of İstanbul AVM                                              | 2.590.000         | 1.558         | -              | -           | -                                  | 2.591.558          |
| Torun Tower                                                       | 1.724.000         | 307           | -              | -           | -                                  | 1.724.307          |
| Bursa Korupark AVM                                                | 1.540.000         | 2.662         | -              | -           | -                                  | 1.542.662          |
| Torun Center                                                      | 1.086.976         | 80            | (3.667)        | -           | -                                  | 1.083.389          |
| Torium AVM                                                        | 490.000           | 431           | -              | -           | -                                  | 490.431            |
| Antalya Deepo AVM                                                 | 410.000           | 2.049         | -              | -           | -                                  | 412.049            |
| Mall of Antalya                                                   | 490.000           | 1.083         | -              | -           | -                                  | 491.083            |
| Bursa Zafer Plaza AVM                                             | 352.400           | -             | -              | -           | -                                  | 352.400            |
| Mall of İstanbul                                                  |                   |               |                |             |                                    |                    |
| Konut ve Ofisler                                                  | 13.550            | -             | -              | -           | -                                  | 13.550             |
| Korupark bağımsız bölümler                                        | 22.433            | -             | -              | -           | -                                  | 22.433             |
| 5. Levent (**)                                                    | 52.930            | -             | -              | -           | -                                  | 52.930             |
| <b>İnşa aşamasındaki<br/>yatırım amaçlı<br/>gayrimenkuller</b>    |                   |               |                |             |                                    |                    |
| Paşabahçe arazisi (*)                                             | 801.100           | 2.753         | -              | -           | -                                  | 803.853            |
| Mall of İstanbul otel<br>kongre merkezi ve<br>konut projesi (***) | 313.344           | 17.278        | -              | -           | -                                  | 330.622            |
| <b>Geliştirme amaçlı elde<br/>tutulan gayrimenkuller</b>          |                   |               |                |             |                                    |                    |
| Antalya Kepez Arsalar                                             | 62.235            | -             | -              | -           | -                                  | 62.235             |
| Kemankeş binası                                                   | 61.660            | 739           | -              | -           | -                                  | 62.399             |
| Kayabaşı arsa                                                     | 64.785            | -             | -              | -           | -                                  | 64.785             |
| Mall of İstanbul                                                  |                   |               |                |             |                                    |                    |
| 3. Etap                                                           | 68.120            | -             | -              | -           | -                                  | 68.120             |
|                                                                   | <b>10.143.533</b> | <b>28.940</b> | <b>(3.667)</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>                           | <b>10.168.806</b>  |

(\*) Grup, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesinde (Eski Tekel Fabrikası) bulunan ve tapunun 195 Ada, 7 Parsel, 54,870 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz, 209 Ada, 3 Parsel, 16,212 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz, 200 Ada, 3 Parsel, 827 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz ile bu taşınmazların üzerinde bulunan binaları 355 milyon TL bedel karşılığında ihale ile almış olup söz konusu taşınmazlara ilişkin tapu devir işlemi 20 Eylül 2012 tarihinde tamamlanmıştır. Satın alınan arazi üzerinde 5 yıldızlı otel ve apart otel kullanım amaçlı proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

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

(\*\*\*) Torunlar GYO portföyünde yeralan ve Otel, Kongre Merkezi ile Rezidans'tan oluşan Mall of İstanbul 2. Etap projesinde otel kısmı için Hilton markası ile anlaşılmıştır. Otelin 2020 yılının sonlarına doğru konuklarını ağırlamaya başlaması planlanmaktadır.

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

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

|                          | <b>30 Haziran 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |              | <b>30 Haziran 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|--------------------------|------------------------|-----------------------|--------------|------------------------|-----------------------|
|                          | <b>Orijinal</b>        | <b>Orijinal</b>       | <b>Döviz</b> |                        |                       |
|                          | <b>Tutar</b>           | <b>Tutar</b>          | <b>cinsi</b> |                        |                       |
| Bursa Korupark AVM       | 1.500.000              | -                     | TL           | 1.500.000              | -                     |
| Torun Tower              | 390.000                | 390.000               | ABD Doları   | 2.668.458              | 2.316.678             |
| Paşabahçe arazisi        | 375.000                | 375.000               | ABD Doları   | 2.565.825              | 2.227.575             |
| Bursa Korupark AVM       | 225.000                | 225.000               | Avro         | 1.734.345              | 1.496.385             |
| Mall of İstanbul         | 150.000                | 150.000               | ABD Doları   | 1.026.330              | 891.030               |
| Mall of Antalya - Deepo  | 130.000                | 130.000               | Avro         | 1.002.066              | 864.578               |
| Mall of İstanbul         | 406.399                | 406.399               | TL           | 406.399                | 406.399               |
| Mall of İstanbul 2. Etap | 375.000                | 375.000               | TL           | 375.000                | 375.000               |
|                          |                        |                       |              | <b>11.278.423</b>      | <b>8.577.645</b>      |

### NOT 10 - STOKLAR

|                                   | <b>30 Haziran 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Konutlar ve ofis projeleri</b> |                        |                       |
| Tamamlanmış Projeler              |                        |                       |
| - 5.Levent projesi(*****)         | 505.014                | 590.641               |
| - Torun Center projesi (*)        | 481.403                | 489.960               |
| - Mall of İstanbul projesi(**)    | 10.731                 | 10.731                |
| - Nishistanbul (***)              | 6.667                  | 11.249                |
| - Korupark 3. etap (****)         | 2.140                  | 2.140                 |
| - Torium (*****)                  | 438                    | 438                   |
|                                   | <b>1.006.393</b>       | <b>1.105.159</b>      |

30 Haziran 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 m<sup>2</sup>'si Kule Ofis, 36.382 m<sup>2</sup>'si Yatay Ofis, 77.988 m<sup>2</sup>'si Konut ve 15.312 m<sup>2</sup>'si Ticari Alan olmak üzere toplam 175.408 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahiptir. Kule Ofis ve Yatay Ofislerin teslimine 31 Aralık 2017 tarihinde başlanarak 30 Haziran 2020 itibarıyla 103 adet konut, 47 adet ofis ve 43 adet yatay ofis teslim edilmiştir. 1 Ocak 2020 - 30 Haziran 2020 tarihleri aralığında 28.383 TL kesin satış geliri elde edilmiştir, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 622.382 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).30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).
- (\*\*) Mall of İstanbul projesinde 116,44 m<sup>2</sup>'lik 2 adet konut stoğu, 3.343,88 m<sup>2</sup>'lik 12 adet flat ofis stoğu ve 323,00 m<sup>2</sup>'lik 1 adet ofis stoğu kalmıştır.
- (\*\*\*) Nishistanbul projesinde 4 adet mağaza (brüt 842 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır (31 Aralık 2019:1 adet ofis (brüt 260 m<sup>2</sup>) ve 5 adet mağaza (brüt 1.206 m<sup>2</sup>)).
- (\*\*\*\*) Korupark Projesi üçüncü etap kapsamında geriye 1.371,76 m<sup>2</sup>'lik 9 adet konut stoğu kalmıştır.
- (\*\*\*\*\*) Torium projesinde 189 m<sup>2</sup>'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.
- (\*\*\*\*\*) 1 Ocak 2020 - 30 Haziran 2020 tarihleri aralığında 153.196 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 1.800.464 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir, geriye 35.151 m<sup>2</sup>'lik 238 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 m<sup>2</sup>'lik 327 adet konut stoğu kalmıştır.).

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

### NOT 11 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

#### Koşullu varlık ve yükümlülükler

|                   | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-------------------|-----------------|----------------|
| Alınan teminatlar | 179.041         | 135.272        |

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

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

Grup'un 30 Haziran 2020 ve Aralık 2019 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

| Şirket tarafından verilen                                                                                                             | 30 Haziran 2020   | 31 Aralık 2019   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b><u>Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</u></b>                                                                                         |                   |                  |
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                                   | 11.431.490        | 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                                             | -                 | -                |
|                                                                                                                                       | <b>11.431.490</b> | <b>8.729.842</b> |

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup özkaynaklarına oranı 30 Haziran 2020 itibarıyla %0'dır.

|            | 30 Haziran 2020 |                   | 31 Aralık 2019 |                  |
|------------|-----------------|-------------------|----------------|------------------|
|            | Döviz tutarı    | TL karşılığı      | Döviz tutarı   | TL karşılığı     |
| ABD Doları | 915.000         | 6.260.613         | 915.000        | 5.435.283        |
| Avro       | 355.000         | 2.736.411         | 355.000        | 2.360.963        |
| TL         | 2.281.399       | 2.281.399         | 781.399        | 781.399          |
|            |                 | <b>11.278.423</b> |                | <b>8.577.645</b> |

30 Haziran 2020 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 11.278.423 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.

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

### NOT 12 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

Grup'un hissedarları ve sermaye yapısı 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

| Hissedarlar                     | (%)         | A Grubu<br>(bin adet) | B Grubu<br>(bin adet) | C Grubu<br>(bin adet) | 30 Haziran 2020  | 31 Aralık 2019   |
|---------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| Aziz Torun                      | 37,41       | 200.328               | -                     | 173.740               | 374.068          | 374.068          |
| Mehmet Torun                    | 37,41       | -                     | 200.312               | 173.740               | 374.052          | 374.052          |
| Torunlar Gıda San. Ve Tic. A.Ş. | 0,03        | 142                   | 142                   | -                     | 284              | 284              |
| Mahmut Karabıyık                | 0,01'den az | -                     | 16                    | -                     | 16               | 16               |
| Diğer hissedarlar               | 0,01'den az | -                     | -                     | 8                     | 8                | 8                |
| Diğer (Halka açık kısım)        | 25,16       | -                     | -                     | 251.572               | 251.572          | 251.572          |
| <b>Nominal sermaye</b>          |             | <b>200.470</b>        | <b>200.470</b>        | <b>599.060</b>        | <b>1.000.000</b> | <b>1.000.000</b> |

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

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

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

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

### NOT 13 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

|                                         | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2020 | 1 Nisan-<br>30 Haziran 2020 | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2019 | 1 Nisan-<br>30 Haziran 2019 |
|-----------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Kira gelirleri                          | 211.744                    | 51.807                      | 297.694                    | 152.339                     |
| Konut ve ofis satış gelirleri           | 187.729                    | 45.419                      | 71.464                     | 42.668                      |
| Ortak alan gelirleri                    | 49.068                     | 20.100                      | 63.893                     | 32.777                      |
| Diğer                                   | 2.104                      | 941                         | 1.572                      | 531                         |
| <b>Satış gelirleri</b>                  | <b>450.645</b>             | <b>118.267</b>              | <b>434.623</b>             | <b>228.315</b>              |
| Satılan konut ve ofis maliyetleri       | (132.921)                  | (34.984)                    | (46.329)                   | (28.819)                    |
| Ortak alan giderleri                    | (66.214)                   | (32.907)                    | (72.535)                   | (40.312)                    |
| Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri | (6.903)                    | (522)                       | (6.136)                    | (2.360)                     |
| Diğer                                   | -                          | -                           | (1.668)                    | (732)                       |
| <b>Satışların maliyeti</b>              | <b>(206.038)</b>           | <b>(68.413)</b>             | <b>(126.668)</b>           | <b>(72.223)</b>             |
| <b>Brüt kar</b>                         | <b>244.607</b>             | <b>49.854</b>               | <b>307.955</b>             | <b>156.092</b>              |

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

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

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

|                                           | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2020 | 1 Nisan-<br>30 Haziran 2020 | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2019 | 1 Nisan-<br>30 Haziran 2019 |
|-------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Genel yönetim giderleri</b>            |                            |                             |                            |                             |
| Vergi, resim ve harçlar                   | (5.077)                    | (797)                       | (12.120)                   | (4.306)                     |
| Taşınmaz giderleri                        | (4.001)                    | (1.200)                     | (5.396)                    | (3.440)                     |
| Personel giderleri                        | (3.634)                    | (1.849)                     | (3.453)                    | (1.830)                     |
| Danışmanlık giderleri                     | (428)                      | (254)                       | (592)                      | (321)                       |
| Ulaşım ve seyahat giderleri               | (289)                      | (117)                       | (462)                      | (250)                       |
| Amortisman giderleri                      | (198)                      | (80)                        | (177)                      | (84)                        |
| BİST, SPK ve MKK giderleri                | (141)                      | -                           | (234)                      | (22)                        |
| Dava ve şüpheli alacak karşılık giderleri | (115)                      | (19)                        | (4.539)                    | (4.403)                     |
| Bağışlar                                  | (10)                       | (10)                        | (1.175)                    | (7)                         |
| Diğer                                     | (247)                      | (116)                       | (1.379)                    | (354)                       |
|                                           | <b>(14.140)</b>            | <b>(4.442)</b>              | <b>(29.527)</b>            | <b>(15.017)</b>             |

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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-<br>30 Haziran 2020 | 1 Nisan-<br>30 Haziran 2020 | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2019 | 1 Nisan-<br>30 Haziran 2019 |
|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Pazarlama giderleri</b>           |                            |                             |                            |                             |
| Konut satışı pazarlama giderleri (*) | (16.283)                   | (12.427)                    | -                          | -                           |
| Reklam ve tanıtım giderleri          | (3.978)                    | (1.140)                     | (157)                      | (77)                        |
| Personel giderleri                   | (787)                      | (299)                       | (792)                      | (404)                       |
| Amortisman giderleri                 | (338)                      | (193)                       | (335)                      | (188)                       |
| Danışmanlık giderleri                | (103)                      | (30)                        | -                          | -                           |
| Diğer                                | (189)                      | (121)                       | (356)                      | (225)                       |
|                                      | <b>(21.678)</b>            | <b>(14.210)</b>             | <b>(1.640)</b>             | <b>(894)</b>                |

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

#### NOT 15 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

|                               | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2020 | 1 Nisan-<br>30 Haziran 2020 | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2019 | 1 Nisan-<br>30 Haziran 2019 |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Finansal gelirler</b>      |                            |                             |                            |                             |
| Vadeli mevduat faiz gelirleri | 23.196                     | 11.417                      | 21.631                     | 14.135                      |
|                               | <b>23.196</b>              | <b>11.417</b>               | <b>21.631</b>              | <b>14.135</b>               |
|                               |                            |                             |                            |                             |
|                               | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2020 | 1 Nisan-<br>30 Haziran 2020 | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2019 | 1 Nisan-<br>30 Haziran 2019 |
| <b>Finansal giderler</b>      |                            |                             |                            |                             |
| Faiz gideri                   | (281.670)                  | (81.207)                    | (306.592)                  | (98.446)                    |
| Kur farkı gideri, net (*)     | (229.846)                  | (128.777)                   | (209.454)                  | (119.928)                   |
|                               | <b>(511.516)</b>           | <b>(209.984)</b>            | <b>(516.046)</b>           | <b>(218.374)</b>            |

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

#### NOT 16 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

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

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

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

#### NOT 16 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP) (Devamı)

|                                                                             | 1 Ocak<br>30 Haziran 2020 | 1 Nisan<br>30 Haziran 2020 | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2019 | 1 Nisan-<br>30 Haziran 2019 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Hissedarlara ait net zarar                                                  | (267.207)                 | (161.505)                  | (68.120)                   | (218.467)                   |
| İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki<br>ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL) | 1.000.000.000             | 1.000.000.000              | 1.000.000.000              | 1.000.000.000               |
| <b>Hisse başına kayıp (Tam TL)</b>                                          | <b>(0,27)</b>             | <b>(0,16)</b>              | <b>(0,07)</b>              | <b>(0,22)</b>               |

#### NOT 17 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

| İlişkili taraflardan alacaklar | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--------------------------------|-----------------|----------------|
| Torun AVM (*)                  | 11.428          | 17.546         |
| Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş. | 5.411           | 4.837          |
| Prn Perakende Mağ.ve Tic.A.Ş   | 33              | 77             |
| Diğer                          | 52              | 41             |
|                                | <b>16.924</b>   | <b>22.501</b>  |

| İlişkili taraflara ticari borçlar  | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2019 |
|------------------------------------|-----------------|----------------|
| Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (***) | 49.197          | 31.462         |
| Torun AVM (*)                      | 11.977          | 15.344         |
| Torun Ailesi (**)                  | 7.733           | 7.734          |
|                                    | <b>68.907</b>   | <b>54.540</b>  |

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

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

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

### NOT 17 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

| İlişkili taraflara yapılan satışlar | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2020 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2020 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2019 | 1 Ocak -<br>30 Nisan 2019 |
|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.      | 9.960                       | 960                          | 17.716                      | 8.299                     |
| Torun AVM                           | 7.603                       | 313                          | 14.841                      | 7.182                     |
| Diğer                               | 110                         | 20                           | 1.924                       | 858                       |
|                                     | <b>17.673</b>               | <b>1.293</b>                 | <b>34.481</b>               | <b>16.339</b>             |

Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Şirket'in sahip olduğu Zafer Plaza AVM'nin işletmeciliğini yapmaktadır. Zafer Plaza AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, Torunlar GYO 30 Haziran 2020 dönemi için 9.960 TL ve 30 Haziran 2018 dönemi için 17.716 TL kira geliri elde etmiştir.

| İlişkili taraflardan yapılan alımlar   | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2020 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2020 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2019 | 1 Ocak - 30 Nisan 2019 |
|----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Torun Yapı San. ve Tic. A.Ş. (*)       | 90.873                         | 49.729                          | 25.801                         | 17.060                 |
| Torun AVM                              | 27.905                         | 7.551                           | 41.921                         | 20.857                 |
| Torunlar Gıda A.Ş.                     | 570                            | 278                             | 803                            | 301                    |
| PRN Parakende Mağazacılık ve Tic. A.Ş. | -                              | -                               | 115                            | 58                     |
| Diğer                                  | 476                            | 476                             | 8                              | 8                      |
|                                        | <b>119.824</b>                 | <b>58.034</b>                   | <b>68.648</b>                  | <b>38.284</b>          |

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

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve faiz giderleri aşağıdaki gibidir:

| Faiz gelirleri     | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2020 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2020 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2019 | 1 Ocak -<br>30 Nisan<br>2019 |
|--------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Torunlar Gıda A.Ş. | 215                            | 18                           | -                           | -                            |
| Torun AVM          | -                              | -                            | 562                         | 20                           |
| Diğer              | 205                            | 143                          | 122                         | 77                           |
|                    | <b>420</b>                     | <b>161</b>                   | <b>684</b>                  | <b>97</b>                    |

| Faiz giderleri | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2020 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2020 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2019 | 1 Ocak -<br>30 Nisan<br>2019 |
|----------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Torun Yapı     | 335                            | 334                          | 509                         | 206                          |
| Torun AVM      | 253                            | 135                          | -                           | -                            |
| Torunlar Gıda  | 134                            | 134                          | 250                         | 69                           |
|                | <b>722</b>                     | <b>603</b>                   | <b>759</b>                  | <b>275</b>                   |

|                  | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2020 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2020 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2019 | 1 Ocak -<br>30 Nisan<br>2019 |
|------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Ücret ve primler | 1.381                          | 723                          | 1.318                       | 694                          |

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI****1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

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

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Grup 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

|                              | 30 Haziran 2020    | 31 Aralık 2019     |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Varlıklar                    | 48.663             | 149.679            |
| Yükümlülükler                | (1.707.163)        | (2.176.608)        |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b> | <b>(1.658.500)</b> | <b>(2.026.929)</b> |

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

|                                              | Avro             | ABD Doları      | TL karşılığı       |
|----------------------------------------------|------------------|-----------------|--------------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>                       |                  |                 |                    |
| Parasal finansal varlıklar                   | 435              | 6.051           | 44.755             |
| Diğer varlıklar                              | 207              | 8               | 1.655              |
| Ticari alacaklar                             | 113              | 202             | 2.253              |
| <b>Toplam varlıklar</b>                      | <b>755</b>       | <b>6.261</b>    | <b>48.663</b>      |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>             |                  |                 |                    |
| Ticari borçlar                               | (704)            | (560)           | (9.256)            |
| Finansal yükümlülükler                       | (41.310)         | (23.598)        | (479.888)          |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler              | (834)            | (1.509)         | (16.754)           |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>             |                  |                 |                    |
| Finansal yükümlülükler                       | (92.952)         | (70.611)        | (1.199.631)        |
| Diğer uzun vadeli yükümlülükler              | (212)            | -               | (1.634)            |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                  | <b>(136.012)</b> | <b>(96.278)</b> | <b>(1.707.163)</b> |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b>                 | <b>(135.257)</b> | <b>(90.017)</b> | <b>(1.658.500)</b> |
| <b>Net yabancı para yükümlülük pozisyonu</b> | <b>(135.257)</b> | <b>(90.017)</b> | <b>(1.658.500)</b> |

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

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Avro karşısında                   | (1.042.588)        |
| Amerikan Doları karşısında        | (123.183)          |
| <b>Net yabancı para pozisyonu</b> | <b>(1.165.771)</b> |

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI****1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

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

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

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

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Avro karşısında                   | (1.279.688)        |
| Amerikan Doları karşısında        | (747.241)          |
| <b>Net yabancı para pozisyonu</b> | <b>(2.026.929)</b> |

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

### NOT 19 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

7 Ağustos 2020 tarihinde Şirket ortaklarından Aziz Torun 3,48 - 3,51 TL fiyat aralığından 150.000 TL toplam nominal tutarlı alış işlemi gerçekleştirmiştir.

### 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                    | 30 Haziran<br>2020 | 31 Aralık<br>2019 |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|-------------------|
| A Para ve sermaye piyasası araçları                                        | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b) | 493.516            | 738.885           |
| B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a) | 12.388.426         | 12.373.053        |
| C İştirakler                                                               | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b) | 372.161            | 394.658           |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                            | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f) | -                  | -                 |
| Diğer varlıklar                                                            |                                     | 203.885            | 207.364           |
| <b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>                                  | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)  | <b>13.457.988</b>  | <b>13.713.960</b> |
| E Finansal borçlar                                                         | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31     | 4.925.096          | 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     | 37.212             | 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     | 8.210.015          | 8.478.836         |
| Diğer kaynaklar                                                            |                                     | 285.665            | 253.535           |
| <b>D Toplam kaynaklar</b>                                                  | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)  | <b>13.457.988</b>  | <b>13.713.960</b> |

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

| Finansal Bilgiler                                                                                                                   | İlgili Düzenleme                        | 30 Haziran 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)     | 493.516         | 738.885        |                     |
| A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz                                                                                                          | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)     | 493.516         | 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 İşletmecî şirkete iştirak                                                                                                        | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)    | -               | -              |                     |
| J Gayrinakdi krediler                                                                                                               | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31         | 153.067         | 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/(I)     | 482.879         | 729.818        |                     |
| Portföy Sınırlamaları                                                                                                               | İlgili Düzenleme                        | 30 Haziran 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 İşletmecî 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         | %62             | %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(I)    | %4              | %5             | <%10                |
| İştirak                                                                                                                             | İştirak oranı (%)                       | İştirak değeri  |                |                     |
|                                                                                                                                     |                                         | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2019 |                     |
| Yeni Gimat                                                                                                                          | 14,83                                   | 321.097         |                | 336.279             |
| TTA                                                                                                                                 | 40,00                                   | 42.007          |                | 40.538              |
| Netsel                                                                                                                              | 44,60                                   | 8.573           |                | 17.357              |
| TRN                                                                                                                                 | 99,99                                   | 484             |                | 484                 |
|                                                                                                                                     |                                         | 372.161         |                | 394.658             |