

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

**31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR**

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR	6-41
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-18
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	19
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	19-21
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	22
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	23-25
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER VE DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	25
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	26
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	27-29
NOT 10 STOKLAR	29
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR	30
NOT 12 TÜREV ARAÇLAR	30-31
NOT 13 FİNANSAL YATIRIMLAR	31
NOT 14 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	32-33
NOT 15 ÖZKAYNAKLAR	33-34
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	34
NOT 17 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	35
NOT 18 FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	35
NOT 19 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	36
NOT 20 ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR	36
NOT 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	36-39
NOT 22 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	39
NOT 23 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	40-41

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2021 TARİHLİ
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 31 Mart 2021	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
	Notlar		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.338.599	1.219.571
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	266.237	142.723
Finansal Yatırımlar	13	33.593	29.977
Ticari Alacaklar	8	127.251	100.973
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>18.125</i>	<i>21.456</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>109.126</i>	<i>79.517</i>
Diğer Alacaklar		85	85
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>85</i>	<i>85</i>
Stoklar	10	887.771	922.739
Peşin Ödenmiş Giderler	7	13.506	13.196
Diğer Dönen Varlıklar		10.156	9.878
Duran Varlıklar		12.480.542	12.491.610
Ticari Alacaklar	8	8.013	3.061
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>8.013</i>	<i>3.061</i>
Diğer Alacaklar		2.734	2.743
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>2.734</i>	<i>2.743</i>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	375.636	401.643
Bağlı Ortaklıklar		484	484
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	12.049.344	12.038.457
Maddi Duran Varlıklar	11	42.381	43.261
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		978	993
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		<i>978</i>	<i>993</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	7	972	968
Toplam Varlıklar		13.819.141	13.711.181

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2021 TARİHLİ
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 31 Mart 2021	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
Notlar			
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.824.371	2.490.600
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	1.307.300	1.647.691
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.067.012	532.244
Ticari Borçlar	8	55.039	68.351
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		25.699	30.470
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		29.340	37.881
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.729	1.715
Diğer Borçlar		219.335	88.716
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		201.184	67.144
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		18.151	21.572
Türev Araçlar		51.315	55.900
<i>Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar</i>	12	51.315	55.900
Ertelenmiş Gelirler	7	93.148	71.683
Kısa Vadeli Karşılıklar		25.060	20.205
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		25.060	20.205
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	4.433	4.095
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.339.323	2.449.124
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.337.592	2.447.393
Ertelenmiş Gelirler		265	265
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.466	1.466
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		1.466	1.466
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		-	-
ÖZKAYNAKLAR		8.655.447	8.771.457
Ödenmiş Sermaye	15	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar		(5.930)	(5.930)
Paylara İlişkin Primler		25.770	25.770
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.421	74.421
Geçmiş Yıllar Karları		7.677.196	7.383.462
Net Dönem (Zararı)/ Karı		(116.010)	293.734
TOPLAM KAYNAKLAR		13.819.141	13.711.181

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Notlar	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 31 Mart 2021	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 31 Mart 2020
Hasılat	16	256.904	331.425
Satışların Maliyeti (-)	16	(64.365)	(137.112)
BRÜT KAR		192.539	194.313
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(10.344)	(9.599)
Pazarlama Giderleri (-)	17	(2.155)	(7.468)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		2.105	1.487
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(2.359)	(2.314)
ESAS FAALİYET KARI		179.786	176.419
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	3	8.236	7.272
FİNANSMAN GİDERİ / (GELİRİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		188.022	183.691
Finanman Gelirleri	18	15.972	11.778
Finansman Giderleri (-)	18	(320.004)	(301.435)
SÜRDÜLÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(116.010)	(105.966)
DÖNEM ZARARI		(116.010)	(105.966)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kayıp	19	(0,12)	(0,11)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(116.010)	(105.966)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(4.707)	25.770	74.255	6.517.966	865.662	8.478.946
Transferler	-	-	-	-	865.662	(865.662)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	(105.966)	(105.966)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	(1.123)	-	-	-	-	(1.123)
31 Mart 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.830)	25.770	74.255	7.383.628	(105.966)	8.371.857
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	74.421	7.383.462	293.734	8.771.457
Transferler	-	-	-	-	293.734	(293.734)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	(116.010)	(116.010)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-
31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	74.421	7.677.196	(116.010)	8.655.447

Takip eden açıklama ve notlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2021	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2020
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		256.606	298.648
Dönem Zararı		(116.010)	(105.966)
Dönem Net Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		232.421	359.814
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		2.212	263
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		4.855	4.112
Şüpheli alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	8	(1.533)	(7)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	95.532	188.592
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		147.601	174.126
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(8.236)	(7.272)
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	12	(4.585)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler		(3.425)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		140.195	43.405
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(29.697)	(1.687)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(3.616)	-
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		9	6.318
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		34.968	87.526
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(314)	(17.745)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(13.312)	(37.757)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		130.619	(5.339)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		21.465	4.261
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		73	7.828
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		256.606	297.253
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	1.395
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		25.466	(30.204)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.320)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	11	5	885
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		4.270	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(11.732)	(40.523)
Alınan temettüler	3	34.243	9.434
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(158.434)	(503.645)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		519.235	762.555
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(580.635)	(1.004.954)
Ödenen faiz		(108.545)	(277.399)
Alınan faiz		11.511	16.153
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/ (azalış)	5	123.638	(235.201)
DÖNEM BAŞIN NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	142.452	733.346
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	266.090	498.145

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Torunlar GYO" veya "Şirket"). Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 52'dir (31 Aralık 2020: 51) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 15).

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

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

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

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 31 Mart 2021 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. ünvanıyla kurulmuştur.

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar (Devamı)

Bağlı ortaklık

TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.

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

İştirakler

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

İştirak

Yeni Gimat GYO A.Ş. ("Yeni Gimat")

Faaliyet konusu

Ankamall AVM ve Crowne Plaza
Hotel mülk sahibi

Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. ("Netsel")

Marmaris Marina işletmesi

Yeni Gimat

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

Netsel

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

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS’ye uygunluk beyanı

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

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

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

Şirket’in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 11 Mayıs 2021 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)
TTA	40,00	40,00
	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Dönen varlıklar	1.636	1.789
Duran varlıklar	211.857	211.857
Toplam varlıklar	213.493	213.646
Kısa vadeli yükümlülükler	51.744	54.707
Uzun vadeli yükümlülükler	15.392	15.392
Özkaynaklar	146.357	143.547
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	213.493	213.646
Net dönem karı	2.810	42.215

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İştirakler

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

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

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

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

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Toplam varlıklar	2.348.015	2.295.084
Toplam yükümlülükler	242.032	52.217
Net dönem karı	51.235	131.925

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

Yeni Gimat'dan elde edilen tutarlar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Toplam varlıklar	2.311.208	2.234.071
Toplam yükümlülükler	221.267	30.186
Net dönem karı	52.871	110.708

Netsel'den elde edilen tutarlar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Toplam varlıklar	36.807	61.017
Toplam yükümlülükler	20.765	22.031
Net dönem (zararı)/ karı	(1.636)	21.217

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Netleştirme / Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli varlıklarını 1.485.772 TL aşmıştır. Şirket kısa vadeli vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 5.Levent, Torun Center ve Mall of İstanbul 2.Etap (High Residence) projeleri ile ilgili olarak konut teslimlerine devam edilmektedir. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Herhangi bir nakit sıkışıklığında satış, ipotek ya da alternatif başka yöntemler Şirket tarafından değerlendirilecektir. Şirket kısa vadede 693.143 TL AVM kira geliri ve 120.000 TL ofis kira geliri tahmin etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir. Bu kapsamda, Şirket'in likiditeye yönelik mevcut kaynakları yeterli olup, projekte edilen nakit akımları için ek kaynağa ihtiyacı bulunmayacağı kanaatindedir.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 31 Mart 2021 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.
- b. **31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**
 - **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin’ değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
 - **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
 - **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
 - **TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - o **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.
 - o **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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

- **TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

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

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.
- **TFRS 17 ve TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”nde yapılan değişiklikler, TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4’teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023’e ertelenmiştir.

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

Şirket, 2020 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını bağımsız bir değerlendirme şirketine yaptırmıştır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapıldığından, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet finansal tablolarda 2020 yılında yapılan değerlendirme çalışması sonucu kabul edilen değerler kullanılmıştır. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket yönetimi ilgili gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerindeki etkileri değerlendirmiş ve bu değerlendirme sonucunda 2020 yılı için öngörülen gelirler ile 3 aylık gerçekleştirmeler arasında olumsuz bir etki görülmemiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

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

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

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 3.596.932 TL olan gayrimenkullerin (31 Aralık 2019: 3.307.547 TL) değerlemelerindeki emsal m² birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 35.969 TL az ve 35.969 TL fazla olacaktı (31 Aralık 2019: 33.075 TL az, 33.075 TL fazla).

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

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

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

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

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

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

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

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	309.938	14,83	326.836
TTA	40,00	58.543	40,00	57.419
Netsel	44,60	7.155	44,60	17.388
		375.636		401.643
		1 Ocak- 31 Mart 2021		1 Ocak- 31 Mart 2020
Dönem başı		401.643		394.174
İştiraklerden gelir ve giderler (net)		7.112		6.832
İştiraklerden alınan temettüler		(34.243)		(9.434)
Geri alınmış paylar (*)		-		(1.123)
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)		1.124		440
Dönem sonu		375.636		390.889

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

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	1 Ocak- 31 Mart 2021	1 Ocak- 31 Mart 2020
Yeni Gimat	7.841	7.601
Netsel	(729)	(769)
TTA	1.124	440
Toplam	8.236	7.272

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Mart 2021 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Yatırım amaçlı gayrimenkul Brüt kar	Yatırım amaçlı değer artışları (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis, otel ve Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	56.588	46.257	-	45.384	-	-	45.384	1.498
Korupark AVM	28.963	24.438	-	24.348	-	-	24.348	40
Torun Tower	28.128	26.103	-	26.103	-	-	26.103	-
Torium AVM	10.626	6.092	-	5.813	-	-	5.813	380
Mall of Antalya	9.757	6.698	-	6.632	-	-	6.632	45
Antalya Deepo AVM	7.518	5.817	-	5.774	-	-	5.774	-
Zafer Plaza AVM	6.000	4.372	-	4.372	-	-	4.372	-
Torun Center	2.639	2.503	-	2.503	-	-	2.503	52
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	2.251	1.889	-	1.823	-	-	1.823	9.250
5. Levent çarşı	880	690	-	690	-	-	690	-
Torium Yurt1	526	507	-	507	-	-	507	-
Korupark bağımsız bölümler	126	88	-	88	-	-	88	-
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	164	120	-	120	-	-	120	-
Niş İstanbul	48	43	-	43	-	-	43	-
Ara toplam	154.214	125.617	-	124.200	-	-	124.200	11.265
Konut ve ofis projeleri								
5. Levent Projesi	42.606	23.650	-	21.970	-	-	21.970	-
Torun Center	38.419	29.821	-	25.741	-	-	25.741	-
Mall of İstanbul 2.Etap	19.322	11.908	-	11.908	-	-	11.908	-
Korupark 3. Etap Konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul	-	-	-	-	-	-	-	-
Torium konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Niş İstanbul Projesi	-	-	-	-	-	-	-	-
Ara toplam	100.347	65.379	-	59.619	-	-	59.619	-
İnşa aşamasında olan projeler								
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	134
Karaköy Oteli	-	-	-	-	-	-	-	333
İştirakler								
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	7.841	-	7.841	-
Netsel	-	-	-	-	(729)	-	(729)	-
TTA	-	-	-	-	1.124	-	1.124	-
Dağıtılmamış	2.343	1.543	-	(4.033)	-	(304.032)	(300.224)	-
Toplam	256.904	192.539	-	179.786	8.236	(304.032)	(116.110)	11.732

(*) 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kasa	5	-
Banka	241.560	142.685
Vadesiz mevduatlar	3.353	1.487
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	238.207	141.198
Diğer hazır değerler	24.672	38
	266.237	142.723

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri	266.237	142.723
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(147)	(271)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	266.090	142.452

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
30 güne kadar	232.984	109.470
30 - 90 gün arası	33.253	33.253
	266.237	142.723

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

	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	1.109	9.232	12.405	91.062
Avro	21.569	210.820	243	2.185
İngiliz Sterlini	14	158	1	12
	220.210			93.259

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	31 Mart 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)
ABD Doları	2,58	2,57
Avro	1,60	1,27
Türk Lirası	18,88	12,81

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	1.307.300	1.647.691
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	1.307.300	1.647.691
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.017.656	487.772
Finansal kiralamalar	49.356	44.472
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	1.067.012	532.244
Banka kredileri	2.333.732	2.440.196
Finansal kiralamalar	3.860	7.197
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	2.337.592	2.447.393
Toplam finansal borçlanmalar	4.711.904	4.627.328

Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla toplam 1.715.769 TL tutarındaki (31 Aralık 2020: 1.584.360 TL) finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen, toplam 12.670.322 TL tutarında (31 Aralık 2020: 11.668.984 TL) yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır.

Banka kredileri

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli banka kredileri	1.307.300	1.647.691
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	1.017.656	487.772
Uzun vadeli banka kredileri	2.333.732	2.440.196
Toplam borçlar	4.658.688	4.575.659

31 Mart 2021	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	10,63	TL	1.082.496	1.082.496
	4,26	Avro	23.000	224.804
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	13,24	TL	917.729	917.729
	4,10	ABD Doları	8.333	69.383
	4,41	Avro	3.125	30.544
Uzun vadeli banka kredileri	11,39	TL	982.904	982.904
	4,58	ABD Doları	48.958	407.627
	4,38	Avro	96.500	943.201
Toplam banka kredileri				4.658.688

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Banka Kredileri (Devamı)

31 Aralık 2020	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	11,02	TL	1.318.903	1.318.903
	3,23	Avro	36.500	328.788
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	11,12	TL	438.990	438.990
	6,66	ABD Doları	2.811	20.632
	4,17	Avro	3.125	28.150
Uzun vadeli banka kredileri	12,96	TL	1.261.096	1.261.096
	6,01	ABD Doları	54.481	399.917
	4,67	Avro	86.500	779.183
Toplam banka kredileri				4.575.659

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

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
2022	1.192.835	1.522.357
2023	542.364	465.519
2024 ve sonrası	598.533	452.320
	2.333.732	2.440.196

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
1 yıla kadar	49.356	44.472
1 yıl - 5 yıl	3.860	7.197
	53.216	51.669

Finansal kiralama yükümlülükleri ABD Doları ve Avro'dan oluşmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2021 itibarıyla %3,80 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 5.445 Avro (31 Aralık 2020: 5.736 Avro) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin önemli bir kısmı Şirket'in 27 Mayıs 2016 tarihinde yapmış olduğu satış ve geri kiralama sözleşmesine istinaden Ak Finansal Kiralama A.Ş.'ye sattığı ve geri kiraladığı yatırım amaçlı gayrimenkullerin altında gösterdiği AVM'lere ait ekipmanlara ilişkin finansal kiralama yükümlülüklerinden oluşmaktadır (Not 2). 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla finansal kiralama işlemlerinin faiz oranı %3,80'dir (31 Aralık 2020: %3,80).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	4.627.328	4.981.589
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	519.235	762.555
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(580.635)	(1.004.954)
Kur farkı gideri	147.601	174.126
Faiz tahakkuklarındaki değişim	(1.625)	(78.418)
31 Mart itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	4.711.904	4.834.898

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	9.282	6.791
Gelecek aylara ait giderler	4.224	6.405
	13.506	13.196

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Gelecek yıllara ait giderler	972	968
	972	968

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	87.705	64.590
Ertelenmiş gelirler	5.443	7.093
	93.148	71.683

(*) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 49.359 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 8.885 TL'lik kısmı Mall of İstanbul 2.Etap projesi, 25.816 TL tutarındaki kısmı Torun Center ve kalan 2.424 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 24.760 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 19.272 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi, 126 TL tutarındaki kısmı Korupark 3. Etap, 18.339 TL'lik kısmı Torun Center ve kalan 2.093 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır).

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Ödenecek vergi ve fonlar	4.428	3.932
Diğer	5	163
	4.433	4.095

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ticari alacaklar	92.889	75.077
Alacak senetleri (*)	39.072	28.808
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	18.125	21.456
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(22.835)	(24.368)
	127.251	100.973

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alacak senetleri (*)	8.013	3.061
	8.013	3.061

(*) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 17.554 TL'si 5. Levent projesinden, 19.818 TL'si Torun Center projesinden, 7.860 TL'si AVM kiracılarından ve geriye kalan 1.853 TL diğer alacak senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 5. Levent 17.806 TL, AVM kiracıları 9.573 TL ve 3.380 diğer alacak senetleri).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı	(24.368)	(22.838)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	(2.888)
Konusu kalmayan karşılıklar	1.533	1.358
Dönem sonu	(22.835)	(24.368)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
3 - 6 ay arası	(561)	(2.094)
6 aydan daha uzun	(22.274)	(22.274)
	(22.835)	(24.368)

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ticari borçlar	29.340	37.881
İlişkili taraflara ticari borçlar	25.699	30.470
	55.039	68.351

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Mart 2021
Alışveriş Merkezleri, otel ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	3.135.000	1.498	-	-	-	3.136.498
Torun Tower	2.000.000	-	-	-	-	2.000.000
Bursa Korupark AVM	1.785.000	40	-	-	-	1.785.040
Torun Center	1.105.400	52	(845)	-	-	1.104.607
Mall of Antalya	730.000	45	-	-	-	730.045
Torium AVM	630.000	380	-	-	-	630.380
Mall of İstanbul otel ve kongre merkezi	518.350	9.250	-	-	-	527.600
Bursa Zafer Plaza AVM	379.200	-	-	-	-	379.200
Antalya Deepo AVM	350.000	-	-	-	-	350.000
5. Levent çarşı	91.780	-	-	-	-	91.780
Korupark bağımsız bölümler	35.797	-	-	-	-	35.797
Torium Yurt 1	22.500	-	-	-	-	22.500
Torium Yurt 2	21.500	-	-	-	-	21.500
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	15.030	-	-	-	-	15.030
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi	891.475	134	-	-	-	891.609
Karaköy otel	85.950	333	-	-	-	86.283
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Kayabaşı arsa	91.250	-	-	-	-	91.250
Mall of İstanbul3. Etap	84.500	-	-	-	-	84.500
Antalya Kepez Arsalar	65.725	-	-	-	-	65.725
	12.038.457	11.732	(845)	-	-	12.049.344

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020			
	Orijinal	Orijinal	Döviz	31 Mart	31 Aralık
	Tutar	Tutar	cinsi	2021	2020
Torun Tower	390.000	390.000	ABD Doları	3.247.140	2.862.795
Paşabahçe arazisi	375.000	375.000	ABD Doları	3.122.250	2.752.688
Mall of İstanbul	1.906.399	1.906.399	TL	1.906.399	1.906.399
Bursa Korupark AVM	1.500.000	1.500.000	TL	1.500.000	1.500.000
Mall of Antalya - Deepo	130.000	130.000	Avro	1.270.633	1.171.027
Mall of İstanbul	150.000	150.000	ABD Doları	1.248.900	1.101.075
Mall of İstanbul 2. Etap	375.000	375.000	TL	375.000	375.000
				12.670.322	11.668.984

NOT 10 - STOKLAR

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Konutlar ve ofis projeleri		
- Torun Center projesi (1)	464.223	472.821
- 5.Levent projesi (6)	309.279	328.235
- Mall of İstanbul 2.etap (High Residence) (7)	96.898	104.312
- Mall of İstanbul projesi (2)	10.146	10.146
- Nishistanbul (3)	4.647	4.647
- Korupark 3. etap (4)	2.140	2.140
- Torium (5)	438	438
	887.771	922.739

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

- (1) Torun Center Projesi 45.776 m²'si Kule Ofis, 36.382 m²'si Yatay Ofis, 77.988 m²'si Konut ve 15.312 m²'si Ticari Alan olmak üzere toplam 175.408 m² satılabilir alana sahiptir. Kule Ofis ve Yatay Ofislerin teslimine 31 Aralık 2017 tarihinde başlanarak 31 Mart 2021 itibarıyla 122 adet konut, 47 adet ofis ve 43 adet yatay ofis teslim edilmiştir. 1 Ocak 2020- 31 Aralık 2020 tarihleri aralığında 53.786 TL kesin satış geliri elde edilmiştir, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 686.204 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir. (31 Aralık 2020: 112 adet konut, 47 adet ofis ve 43 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 647.785 TL satış geliri elde edilmiştir).31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).
- (2) Mall of İstanbul projesinde 116,44 m²'lik 2 adet konut stoğu, 3.343,88 m²'lik 12 adet flat ofis stoğu kalmıştır.
- (3) Nishistanbul projesinde 5 adet mağaza (brüt 904 m²) bulunmaktadır (31 Aralık 2020:5 adet mağaza (brüt 904 m²)).
- (4) Korupark Projesi üçüncü etap kapsamında geriye 1.371,76 m²'lik 9 adet konut stoğu kalmıştır.
- (5) Torium projesinde 189 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.
- (6) 1 Ocak 2021- 31 Mart 2021 tarihleri aralığında 42.606 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 2.138.604 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir, geriye 9.673 m²'lik 67 adet konut stoğu kalmıştır (31 Aralık 2020: 2.206 adet konut teslim edilmiştir, bunun karşılığında 2.095.998 TL satış geliri elde edilmiştir, geriye 12.389 m²'lik 88 adet konut stoğu kalmıştır.).
- (7) Mall of İstanbul 2.Etap projesi 18.780 m²'lik 100 adet High Residence'tan oluşmaktadır. 31 Mart 2021 itibarıyla 12.911 m²'lik 91 adet rezidans stoğu kalmıştır ve dönem içerisinde 19.322 TL gelir elde edilmiştir. (31 Aralık 2020:2 adet high rezidans karşılığında 1.795 TL satış geliri elde edilmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2021	Girişler	Değer düşüklüğü	Çıkışlar (-)	Transfer	31 Mart 2021
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	454	76	-	-	-	530
Binalar	6.099	-	-	-	-	6.099
Tesis, makine ve cihazlar	8.143	-	-	-	-	8.143
Taşıtlar	2.095	-	-	-	-	2.095
Demirbaşlar	33.281	1.244	-	-	-	34.525
Özel maliyetler	242	-	-	-	-	242
Maliyet Değeri	50.314	1.320	-	-	-	51.634
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	85	8	-	-	-	93
Binalar	1.259	31	-	-	-	1.290
Tesis, makine ve cihazlar	195	337	-	-	-	532
Taşıtlar	1.320	78	-	-	-	1.398
Demirbaşlar	3.977	1.738	-	-	-	5.715
Özel maliyetler	217	8	-	-	-	225
Birikmiş Amortismanlar (-)	7.053	2.200	-	-	-	9.253
Net Defter Değeri	43.261					42.381
	1 Ocak 2020	Girişler	Değer düşüklüğü	Çıkışlar (-)	Transfer	31 Mart 2020
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	454	-	-	-	-	454
Binalar	6.099	-	-	-	-	6.099
Tesis, makine ve cihazlar	286	-	-	-	-	286
Taşıtlar	1.627	-	-	-	-	1.627
Demirbaşlar	19.167	-	-	(886)	-	18.281
Özel maliyetler	242	-	-	-	-	242
Maliyet Değeri	27.875	-	-	(886)	-	26.989
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	55	8	-	-	-	63
Binalar	1.136	31	-	-	-	1.167
Tesis, makine ve cihazlar	58	33	-	-	-	91
Taşıtlar	1.144	44	-	-	-	1.188
Demirbaşlar	2.921	139	-	(54)	-	3.006
Özel maliyetler	186	8	-	-	-	194
Birikmiş Amortismanlar (-)	5.500	263	-	(54)	-	5.709
Net Defter Değeri	22.375					21.280

NOT 12 - TÜREV ARAÇLAR

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla türev araçlar aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2021	Rayıç değerler			
	Alım Kontrat Tutarı (Avro)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Alım satım amaçlı türev araçlar</i>				
Forward işlemleri	60.000	610.477	-	47.132
Opsiyon sözleşmeleri	20.000	210.000	-	4.183
Kısa vadeli türev araçlar	80.000	820.477	-	51.315

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 12 - TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

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

Türev sözleşmelerin vadeleri 0-6 ay aralığındadır.

NOT 13- FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	33.593	29.977
	33.593	29.977

a) İtfa edilmiş maliyetle ölçülen

Borçlanma senetleri:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Eurobond (*)	33.593	29.977
	33.593	29.977

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 14 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar	152.705	110.319

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

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
0-1 yıl arası	693.143	629.957
1-5 yıl arası	4.571.372	4.413.499
5-10 yıl arası	7.192.403	7.570.951

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

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Şirket'in 31 Mart 2021 ve Aralık 2020 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
---------------------------	--------------	----------------

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	12.819.976	11.821.623
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	20.386
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	12.819.976	11.842.009

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Mart 2021 itibarıyla %147'dir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 14 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	915.000	7.618.290	915.000	6.716.558
Avro	130.000	1.270.633	130.000	1.171.027
TL	3.781.399	3.781.399	3.781.399	3.781.399
	12.670.322		11.668.984	

31 Mart 2021 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 12.670.322 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 11.668.984 TL) (Not 9). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM, Mall of Antalya, Antalya Deepo AVM ve Torun Tower'a ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Hissedarlar (%)	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Aziz Torun	37,41	200.328	-	173.740	374.068	374.068
Mehmet Torun	37,41	-	200.312	173.740	374.052	374.052
Torunlar Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	0,03	142	142	-	284	284
Mahmut Karabiyik	0,01'den az	-	16	-	16	16
Diğer hissedarlar	0,01'den az	-	-	8	8	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	251.572	251.572	251.572
Nominal sermaye		200.470	200.470	599.060	1.000.000	1.000.000

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

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

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

NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Mart 2021	1 Ocak- 31 Mart 2020
Kira gelirleri	128.119	159.937
Konut ve ofis satış gelirleri	100.347	142.310
Ortak alan gelirleri	26.180	28.015
Diğer	2.258	1.163
Satış gelirleri	256.904	331.425
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(34.968)	(97.937)
Ortak alan giderleri	(25.924)	(34.143)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(3.404)	(5.032)
Diğer	(69)	-
Satışların maliyeti	(64.365)	(137.112)
Brüt kar	192.539	194.313

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 17 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Mart 2021	1 Ocak- 31 Mart 2020
Genel yönetim giderleri		
Vergi, resim ve harçlar	(4.342)	(4.280)
Amortisman giderleri	(2.200)	(118)
Personel giderleri	(1.874)	(1.785)
Taşınmaz giderleri	(1.174)	(2.801)
BİST giderleri	(241)	(141)
Danışmanlık giderleri	(166)	(174)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(153)	(172)
Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri	(145)	(96)
Diğer	(49)	(32)
	(10.344)	(9.599)

	1 Ocak- 31 Mart 2021	1 Ocak- 31 Mart 2020
Pazarlama giderleri		
Reklam giderleri	(1.035)	(2.838)
Konut satışı pazarlama giderleri	(510)	(3.856)
Personel giderleri	(355)	(488)
Danışmanlık giderleri	(65)	(73)
Amortisman giderleri	(32)	(145)
Diğer	(158)	(68)
	(2.155)	(7.468)

NOT 18 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak- 31 Mart 2021	1 Ocak- 31 Mart 2020
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	11.387	11.778
Türev araçlardan finansal gelirler	4.585	-
	15.972	11.778

	1 Ocak- 31 Mart 2021	1 Ocak- 31 Mart 2020
Finansal giderler		
Kur farkı gideri, net (*)	(208.901)	(157.199)
Faiz gideri	(111.103)	(144.236)
	(320.004)	(301.435)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 19 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

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

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

	1 Ocak- 31 Mart 2021	1 Ocak- 31 Mart 2020
Hissedarlara ait net zarar	(116.010)	(105.966)
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000.000	1.000.000.000
Hisse başına kayıp (Tam TL)	(0,12)	(0,11)

NOT 20 - ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR

	1 Ocak- 31 Mart 2021	1 Ocak- 31 Mart 2020
Ücret ve primler	704	658
	704	658

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Yabancı para pozisyonu

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

Şirket 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar	254.755	123.802
Yükümlülükler	(1.952.450)	(1.725.946)
Net bilanço pozisyonu	(1.697.695)	(1.602.144)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

31 Mart 2021	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	21.569	5.144	253.645
Diğer varlıklar	35	92	1.110
Ticari alacaklar	-	-	-
Toplam varlıklar	21.604	5.236	254.755
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(388)	(808)	(10.522)
Finansal yükümlülükler	(31.175)	(8.333)	(374.088)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	(24.663)	(205.344)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(96.895)	(48.958)	(1.354.686)
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	(799)	-	(7.810)
Toplam yükümlülükler	(129.257)	(82.762)	(1.952.450)
Net bilanço pozisyonu	(107.653)	(77.526)	(1.697.695)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	80.000	-	781.928
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(27.653)	(77.526)	(915.767)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

31 Aralık 2020	Avro	Amerikan Doları	TL Karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	243	12.405	93.248
Menkul kıymetler	-	4.084	29.977
Ticari alacaklar	64	-	577
Toplam varlıklar	307	16.489	123.802
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(7.849)	(625)	(75.291)
Finansal yükümlülükler	(44.562)	(2.811)	(422.044)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(3.119)	(956)	(35.116)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(87.299)	(54.481)	(1.186.298)
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	(799)	-	(7.197)
Toplam yükümlülükler	(143.628)	(58.873)	(1.725.946)
Net bilanço pozisyonu	(143.321)	(42.384)	(1.602.144)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	45.000	-	405.356
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(98.321)	(42.384)	(1.196.788)

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

31 Mart 2021	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(64.548)	64.548	(64.548)	64.548
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(64.548)	64.548	(64.548)	64.548
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(105.221)	105.221	(105.221)	105.221
Avro riskinden korunan kısım	78.193	(78.193)	78.193	(78.193)
Avro Net Etki	(27.028)	27.028	(27.028)	27.028

31 Aralık 2020	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(31.112)	31.112	(31.112)	31.112
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(31.112)	31.112	(31.112)	31.112
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(129.103)	129.103	(129.103)	129.103
Avro riskinden korunan kısım	40.536	(40.536)	40.536	(40.536)
Avro Net Etki	(88.567)	88.567	(88.567)	88.567

NOT 22 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket Kurucu Ortaklarından ve Yönetim Kurulu Başkanı Aziz Torun, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermayesinin %12,50'sini temsil eden C Grubu 125.000.000 TL nominal değerli payların tamamının ya da bir kısmının İkincil Piyasa veya Piyasada oluşacak fiyattan satılmasına karar vermiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 27'nci maddesi gereği sermayenin %10'unu aşan borsada işlem gören nitelikte olmayan payların borsada işlem gören niteliğe dönüştürülebilmesi için hazırlanan Pay Satış Bilgi formu Kurul onayına sunulmuştur.

Pay satış bilgi formunun Kurul tarafından onaylanması halinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde borsada işlem gören niteliğe dönüştürülecek ve ardından söz konusu payların tamamı veya bir kısmı Borsa İstanbul'da satılacaktır.

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin paylarının satışından elde edilecek gelir, Şirket'in gelecekte gerçekleştirmeyi planladığı sermaye artırımında, Aziz Torun'un yeni pay alma haklarının kullanımından doğacak sermaye koyma borcunun ödenmesinde kullanılacaktır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 23 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	299.830	172.700
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	12.937.115	12.961.196
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	376.120	402.127
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		206.076	175.158
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	13.819.141	13.711.181
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	4.658.688	4.575.659
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	53.216	51.669
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	201.184	67.144
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	8.655.447	8.771.457
Diğer kaynaklar		250.606	245.252
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	13.819.141	13.711.181

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	266.237	172.700
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	266.237	142.723
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	149.654	173.026
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	176.062	141.783

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 23 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31Mart 2021	31 Aralık 2020	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	%0	%0	<%10
2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b)	%96	%96	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%3	%3	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	%0	%0	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0	%0	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0	%0	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%59	%55	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0	%0	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%1	%1	<%10

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Yeni Gimat	14,83	309.938	326.836
TTA	40,00	58.543	57.419
Netsel	44,60	7.155	17.388
TRN	100	484	484
		376.120	402.127

.....