

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

**30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLAR**

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.383.166	1.990.637
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	337.660	738.885
Ticari Alacaklar	8	110.390	115.683
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		20.095	22.501
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		90.295	93.182
Diğer Alacaklar		452	124
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		452	124
Stoklar	10	905.059	1.105.159
Peşin Ödenmiş Giderler	7	19.425	18.715
Diğer Dönen Varlıklar		10.180	12.071
Duran Varlıklar		11.848.093	11.723.452
Ticari Alacaklar	8	1.472	2.003
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		1.472	2.003
Diğer Alacaklar		2.711	9.290
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		2.711	9.290
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	383.984	394.174
Bağlı Ortaklıklar		484	484
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	11.434.917	11.290.632
Maddi Duran Varlıklar		22.846	22.375
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		709	652
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		709	652
Peşin Ödenmiş Giderler	7	970	3.842
Toplam Varlıklar		13.231.259	13.714.089

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

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

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

	Dipnot Referansı	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.264.917	2.204.314
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	508.097	163.233
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.473.823	1.788.539
Ticari Borçlar	8	101.381	126.849
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>52.491</i>	<i>54.540</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>48.890</i>	<i>72.309</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.538	1.524
Diğer Borçlar		84.138	21.946
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>57.330</i>	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>26.808</i>	<i>21.946</i>
Ertelenmiş Gelirler	7	74.184	81.729
Kısa Vadeli Karşılıklar		18.690	14.578
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		<i>18.690</i>	<i>14.578</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	3.066	5.916
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.931.093	3.030.829
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.930.084	3.029.817
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.009	1.009
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		<i>1.009</i>	<i>1.009</i>
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		-	3
ÖZKAYNAKLAR		8.035.249	8.478.946
Ödenmiş Sermaye	12	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar		(5.830)	(4.707)
Paylara İlişkin Primler		25.770	25.770
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.421	74.255
Geçmiş Yıllar Karları		7.383.462	6.517.966
Net Dönem (Zararı)/ Karı		(442.574)	865.662
TOPLAM KAYNAKLAR		13.231.259	13.714.089

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

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

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2020	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Hasılat	13	774.521	325.695	689.525	257.101
Satışların Maliyeti (-)	13	(330.478)	(125.546)	(214.430)	(89.493)
BRÜT KAR		444.043	200.149	475.095	167.608
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	(23.199)	(9.274)	(44.241)	(14.845)
Pazarlama Giderleri (-)	14	(25.102)	(3.424)	(2.675)	(1.035)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		5.274	2.118	17.165	12.618
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(4.486)	(907)	(4.790)	(45)
ESAS FAALİYET KARI		396.530	188.662	440.554	164.301
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	3	25.008	12.307	30.705	10.253
FİNANSMAN GİDERİ / (GELİRİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		421.538	200.969	471.259	174.554
Finanman Gelirleri	15	31.244	7.966	29.442	7.811
Finansman Giderleri (-)	15	(895.356)	(383.702)	(562.312)	(46.355)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI)/ KARI		(442.574)	(174.767)	(61.611)	136.010
DÖNEM (ZARARI)/ KARI		(442.574)	(174.767)	(61.611)	136.010
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına (Kayıp)/ Kazanç	16	(0,44)	(0,17)	(0,06)	0,14
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/ GELİR		(442.574)	(174.767)	(61.611)	136.010

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(3.338)	25.770	74.255	5.229.827	1.288.139	7.614.653
Transferler	-	-	-	-	1.288.139	(1.288.139)	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	(61.611)	(61.611)
Kontrol gücü olmayan pay - sahipleri ile yapılan işlemler	-	(1.369)	-	-	-	-	(1.369)
30 Eylül 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(4.707)	25.770	74.255	6.517.966	(61.611)	7.551.673
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(4.707)	25.770	74.255	6.517.966	865.662	8.478.946
Transferler	-	-	-	166	865.496	(865.662)	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	(442.574)	(442.574)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	(1.123)	-	-	-	-	(1.123)
30 Eylül 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.830)	25.770	74.421	7.383.462	(442.574)	8.035.249

Takip eden açıklama ve notlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

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

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		691.481	223.324
Dönem Zararı		(442.574)	(61.611)
Dönem Net Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		884.455	349.786
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		707	305
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		39	7.116
Şüpheli alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	8	280	4.500
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15	391.761	304.656
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		521.045	63.914
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(25.008)	(30.705)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karları		(4.369)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		249.639	(67.880)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		5.544	62.584
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		200.100	44.902
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		2.162	3.488
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(25.468)	(17.176)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		62.192	(145.326)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(7.545)	(16.859)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		6.251	-
Faaliyetlerle ilgili diğer dönen/duran varlıklardaki azalış		6.403	507
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		691.520	220.295
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(39)	(265)
Diğer ödemeler		-	3.294
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(107.076)	(14.977)
Bağlı ortaklıkların alımına ilişkin nakit çıkışları		-	(375)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.235)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	5.754
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(147.685)	(55.888)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		7.769	6.384
İştiraklerden temettü geliri	3	34.075	29.148
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(989.942)	398.246
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		1.871.117	3.431.370
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.300.074)	(2.814.321)
Ödenen faiz		(593.379)	(248.537)
Alınan faiz		32.394	29.734
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		(405.537)	606.593
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		8.701	13.859
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış	5	(396.836)	620.452
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	733.346	202.684
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	336.510	823.136

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Torunlar GYO” veya “Şirket”). Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye’de faaliyet göstermektedir. Şirket’in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 59’dur (31 Aralık 2019: 66) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi’dir (Not 12).

Şirket, Türkiye’de İstanbul Ticaret Sicil Odası’na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır: Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp 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 konsolide finansal tablolar hazırlanmaktadır. TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.’nin, esas faaliyet alanı ve Şirket’in TRN sermayesine iştirak oranı aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyette bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	2020 İştirak oranı %	2019 İştirak oranı %
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.	Türkiye	Otel Yönetimi	100	100

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO’nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 30 Eylül 2020 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

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

TTA

Mülkiyetleri Samsun Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı, Samsun İli, İlkadım İlçesi 205 Ada, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no.lu parseller ile 376 Ada, 1 no.lu parsel ve 377 Ada, 5 no.lu parselleri kapsayan alan üzerindeki “Eski Sigara Fabrikası ve 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 aynı hak tesisi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi) yapılarak, alışveriş merkezi ve/veya otelin işletme cirosundan Samsun Büyükşehir Belediyesine pay verilmek suretiyle, 30 yıl süre ile işletilmesi; süre sonunda, Samsun Büyükşehir Belediyesine devredilmesi işi ihalesini Şirket’in dahil olduğu ortak girişim grubu kazanmış olup, söz konusu iş ile alakalı olarak, 7 Ocak 2010 tarihinde TTA Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş. 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.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

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

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

Yeni Gimat

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

Netsel

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

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS’ye uygunluk beyanı

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

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

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

Şirket’in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 6 Kasım 2020 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirket’in 30 Eylül 2020 tarihli ara dönem özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, SPK’nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca yayımlanmış olduğu finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine uygun olarak hazırlanmakta olup, 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020 (%)	31 Aralık 2019 (%)
TTA	40,00	40,00
	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Dönen varlıklar	1.356	1.463
Duran varlıklar	177.658	177.659
Toplam varlıklar	179.014	179.122
Kısa vadeli yükümlülükler	55.605	62.387
Uzun vadeli yükümlülükler	15.392	15.392
Özkaynaklar	108.017	101.343
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	179.014	179.122
Net dönem karı	6.680	36.589

Bir grup 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.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İştirakler

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

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

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

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

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Toplam varlıklar	2.294.755	2.356.859
Toplam yükümlülükler	55.820	50.381
Net dönem karı	127.299	367.713

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

Yeni Gimat'dan elde edilen tutarlar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Toplam varlıklar	2.241.833	2.301.985
Toplam yükümlülükler	32.275	34.423
Net dönem karı	115.688	344.550

Netsel'den elde edilen tutarlar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Toplam varlıklar	52.922	54.874
Toplam yükümlülükler	23.545	15.958
Net dönem karı	11.611	23.163

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Netleştirme / Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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

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

- **TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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.

- **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 alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 22.311 TL (31 Aralık 2019: 22.838 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, beklenmeyen bir şekilde ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, teminatlar düşüldükten sonra geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanarak belirlenmiştir. TFRS 9 kapsamında hesaplanan beklenen kredi zararları tutarı önemli bir miktara ulaşmadığı için ekli finansal tablolarda bir beklenen kredi zararı için karşılık ayrılmamıştır.

Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

Şirket, 2019 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını bağımsız bir değerlendirme şirketine yaptırmıştır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapıldığından, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet finansal tablolarda 2019 yılında yapılan değerlendirme çalışması sonucu kabul edilen değerler kullanılmıştır. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket yönetimi ilgili gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerindeki etkileri değerlendirmiş ve bu değerlendirme sonucunda 2020 yılı için öngörülen gelirler ile 6 aylık gerçekleştirmeler arasında olumsuz bir etki görülmemiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

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

	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı(*)	Yıllık kira artış oranı	Nihai büyüme oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Antalya Deepo AVM	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	% 13-20	% 5-12	% 8	-
Mall of Antalya	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	% 13-20	% 5-12	% 8	-
Antalya Kepez arsalar	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	301-1.989
Bursa Korupark AVM	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	% 13-20	% 5-12	% 8	-
Torium AVM	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	% 13-20	% 5-12	% 8	-
Bursa Zafer Plaza AVM	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	% 13-20	% 5-12	% 8	-
Mall of İstanbul AVM	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	% 13-20	% 5-12	% 8	-
Torun Tower	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	11.100-22.500
Paşabahçe arazisi	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	% 13-20	% 5-12	% 8	-
İstanbul İkitelli Kayabaşı arsa	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.199-1.480
İstanbul Beyoğlu Kemankş binası	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	50.700
Bursa Korupark bağımsız bölümler	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.931 - 5.162
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.745-10.250
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis projesi	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	% 13-20	% 5-12	% 8	-
Torun Center	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	18.595-30.212

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

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

- Şirket'in 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 hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1645 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.040.000 TL olarak belirlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- ii. Şirket'in, 30 Eylül 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, 30 Eylül 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, 30 Eylül 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, 30 Eylül 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 30 Eylül 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 rihtim 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.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- vii. Şirket, 30 Eylül 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 hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1633 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.853.000 TL olarak belirlenmiştir.

- viii. Şirket, 30 Eylül 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 hazırlanan 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, 30 Eylül 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 hazırlanan 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, 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi’nde kain 1.501 m² yüzölçümlü arsa üzerinde binası mevcuttur. Bina restore edilerek otel projesi gerçekleştirilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlanan 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 30 Eylül 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 hazırlanan 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.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xii. Şirket, 30 Eylül 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, 30 Eylül 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, 30 Eylül 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 Cari Döneme İlişkin Önemli Değişiklikler

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

2.7 Portföy sınırlamalarına uyum

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	327.675	14,83	336.279
TTA	40,00	43.207	40,00	40.538
Netsel	44,60	13.102	44,60	17.357
		383.984		394.174
	1 Ocak 30 Eylül 2020	1 Temmuz 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Dönem başı	394.174	371.677	348.425	338.592
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	22.336	11.110	31.181	10.129
İştiraklerden alınan temettüleri	(34.075)	-	(29.148)	-
Geri alınmış paylar (*)	(1.123)	-	(1.369)	(232)
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	2.672	1.197	(476)	124
Dönem sonu	383.984	383.984	348.613	348.613

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

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	1 Ocak 30 Eylül 2020	1 Temmuz 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Yeni Gimat	17.157	6.581	27.105	8.622
Netsel	5.179	4.529	4.076	1.507
TTA	2.672	1.197	(476)	124
Toplam	25.008	12.307	30.705	10.253

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.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	159.223	112.069	-	109.202	-	-	109.202	2.975
Korupark AVM	80.078	64.323	-	66.061	-	-	66.061	122
Torun Tower	75.139	71.091	-	71.091	-	-	71.091	-
Torium AVM	32.742	12.139	-	11.657	-	-	11.657	2.218
Antalya Deepo AVM	23.860	17.991	-	17.777	-	-	17.777	669
Mall of Antalya	19.418	7.758	-	7.327	-	-	7.327	188
Zafer Plaza AVM	16.710	13.494	-	13.494	-	-	13.494	-
Torun Center	7.582	7.040	-	(227)	-	-	(227)	-
5. Levent çarşısı	2.584	2.473	-	2.473	-	-	2.473	-
Torium Yurt1	1.624	818	-	818	-	-	818	147
Mall of İstanbul								
Konut ve Ofisler	342	76	-	76	-	-	76	-
Korupark bağımsız bölümler	231	93	-	93	-	-	93	-
Ara toplam	419.533	309.365	-	299.842	-	-	299.842	6.319
Konut ve ofis projeleri								
5. Levent Projesi	306.293	108.804	-	89.548	-	-	89.548	11.573
Torun Center	42.545	22.811	-	22.811	-	-	22.811	-
Nishistanbul Projesi	6.150	3.063	-	2.739	-	-	2.739	-
Korupark 3. Etap Konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul	-	-	-	-	-	-	-	-
Torium konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Ara toplam	354.988	134.678	-	115.098	-	-	115.098	-
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi	-	-	-	-	-	-	-	-
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	9.305
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	-	-	-	-	-	-	-	127.341
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Kemankeş binası	-	-	-	-	-	-	-	4.720
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler								
Ankamall ve								
Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	17.157	-	17.157	-
Netsel	-	-	-	-	5.179	-	5.179	-
TTA	-	-	-	-	2.672	-	2.672	-
Dağıtılmamış	-	-	-	(18.410)	-	(864.112)	(882.522)	-
Toplam	774.521	444.043	-	396.530	25.008	(864.112)	(442.574)	159.258

(*) 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.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Faaliyet karı/(zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri							
Mall of İstanbul AVM	136.699	106.728	101.041	-	-	101.041	1.558
Korupark AVM	75.799	62.585	62.110	-	-	62.110	2.662
Torun Tower	43.500	43.410	42.448	-	-	42.448	307
Torium AVM	32.887	14.902	13.712	-	-	13.801	431
Mall of Antalya	27.680	19.745	19.584	-	-	19.584	1.083
Antalya Deepo AVM	21.226	16.195	16.036	-	-	-	16.036
	2.049	-	-	-	-	-	-
Zafer Plaza AVM	17.560	13.316	13.199	-	-	13.199	-
Torun Center	2.630	3.431	(340)	-	-	(340)	80
Mall of İstanbul							
Konut ve Ofisler	1.258	994	994	-	-	994	-
5. Levent ticari alanlar	1.359	783	784	-	-	784	-
Korupark bağımsız bölümler	362	263	80	-	-	80	-
Ara toplam	360.960	282.352	269.648	-	-	269.737	8.170
Konut ve ofis projeleri							
5. Levent Projesi (***)	60.563	20.526	16.092	-	-	16.092	94.532
Torun Center	9.278	4.049	3.713	-	-	3.713	-
Nishistanbul Projesi	86	82	29	-	-	29	-
Korupark 3. Etap Konutlar	743	478	489	-	-	489	-
Mall of İstanbul	794	-	-	-	-	-	-
Torium konutlar	-	-	-	-	-	-	-
Ara toplam	71.464	25.135	20.323	-	-	20.323	94.532
İnşa aşamasında olan projeler							
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	-	-	-	-	-	-	17.278
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	2.753
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller							
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-
Kemankeş binası	-	-	-	-	-	-	739
İştirakler							
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	18.483	-	18.483	-
Netsel	-	-	-	2.569	-	2.569	-
TTA	-	-	-	(600)	-	(600)	-
Dağıtılmamış	-	-	(13.718)	-	(494.326)	(508.133)	-
Toplam	432.424	307.487	276.253	20.452	(494.326)	(197.621)	123.472

(*) 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 indirekt giderlerle bu projeye ilişkilendirdiği diğer maliyet kalemlerinden oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Banka	337.650	738.640
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	589	36.962
<i>Vadeli mevduatlar</i>	337.061	701.678
Diğer hazır değerler	10	245
	337.660	738.885

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	337.660	738.885
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(1.150)	(5.539)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	336.510	733.346

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
30 güne kadar	291.404	663.968
30 - 90 gün arası	45.657	74.917
	337.061	738.885

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

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	18.751	146.408	12.668	75.250
Avro	409	3.733	10.700	71.161
Diğer	1	10	1	9
	150.151		146.420	

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
ABD Doları	%3,00	%3,75
Avro	%1,50	-
Türk Lirası	%12,60	%23,43

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	508.097	163.233
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	508.097	163.233
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.431.174	1.756.459
Finansal kiralamalar	42.649	32.080
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	1.473.823	1.788.539
Banka kredileri	2.928.148	2.995.888
Finansal kiralamalar	1.936	33.929
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	2.930.084	3.029.817
Toplam finansal borçlanmalar	4.912.004	4.981.589

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla toplam 1.807.513 TL tutarındaki (31 Aralık 2019: 2.113.108 TL) finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen, toplam 12.666.195 TL tutarında (31 Aralık 2019: 8.577.645 TL) yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır.

Banka kredileri

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli banka kredileri	508.097	163.233
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	1.431.174	1.756.459
Uzun vadeli banka kredileri	2.928.148	2.995.888
Toplam borçlar	4.867.419	4.915.580

30 Eylül 2020	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	11,40	TL	430.508	430.508
	2,10	Avro	8.500	77.589
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	13,80	TL	1.012.000	1.012.000
	4,10	Avro	31.502	287.550
	5,80	ABD Doları	16.858	131.624
Uzun vadeli banka kredileri	12,95	TL	1.617.222	1.617.222
	5,05	Avro	90.135	822.762
	6,05	ABD Doları	62.521	488.164
Toplam banka kredileri				4.867.419

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

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

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
2021	269.092	561.282
2022	1.625.362	1.459.357
2022 sonrası	1.033.694	975.249
	2.928.148	2.995.888

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
1 yıla kadar	42.649	32.080
1 yıl - 5 yıl	1.936	33.929
	44.585	66.009

Finansal kiralama yükümlülükleri ABD Doları ve Avro'dan oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2020 itibarıyla %5,87 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 1.922 Avro (31 Aralık 2019: 272 ABD Doları ve 11.553 Avro) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	17.723	12.237
Gelecek aylara ait giderler	1.702	6.478
	19.425	18.715

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	970	970
Gelecek yıllara ait giderler	-	2.872
	970	3.842

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	66.360	75.224
Ertelenmiş gelirler	7.824	6.505
	74.184	81.729

(*) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 36.961 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 22.914 TL'lik kısmı Mall of İstanbul 2.Etap projesi, 126 TL tutarındaki kısmı Korupark ve kalan 6.359 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 26.819 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 34.427 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi, 2.822 TL tutarındaki kısmı Korupark 3. Etap, 6.352 TL'lik kısmı Torun Center ve kalan 4.804 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır).

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Ödenecek vergi ve fonlar	2.777	5.916
Diğer	289	-
	3.066	5.916

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli borç karşılıkları		
Dava karşılıkları (**)	14.578	14.578
Emlak vergisi karşılığı	4.112	-
	18.690	14.578

(**) Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Eylül 2019 itibarıyla 14.578 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2019: 14.578 TL). 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 17 adet maddi ve manevi tazminat davası, 50 adet iş davası, 15 adet alacak davası ve 6 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 11.578 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. (31 Aralık 2019 itibarıyla 14.578 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2018: 9.807 TL). 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 35 adet maddi ve manevi tazminat davası, 93 adet iş davası ve 21 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 14.578 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir). Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir. Şirket ortaklarının taraf olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar	88.735	82.236
Alacak senetleri (*)	23.871	33.784
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	20.095	22.501
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(22.311)	(22.838)
	110.390	115.683

Uzun vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alacak senetleri (*)	1.472	2.003
	1.472	2.003

(*) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 14.838 TL'si 5. Levent projesinden, 1.021 TL'si Mall of İstanbul projesinden, 528 TL'si Korupark projesinden ve geriye kalan 8.956 TL diğer alacak senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 5. Levent 32.407 TL ve 3.380 diğer alacak senetleri).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	30 Eylül 2019
Dönem başı	(22.838)	(13.762)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(280)	(4.500)
Konusu kalmayan karşılıklar	807	-
Dönem sonu	(22.311)	(18.262)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
3 - 6 ay arası	(62)	(62)
6 aydan daha uzun	(22.249)	(22.776)
	(22.311)	(22.838)

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari borçlar	52.491	54.540
Ticari borçlar	47.188	66.491
Borç senetleri	1.702	5.818
	101.381	126.849

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Eylül 2020
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	3.000.000	2.975	-	-	-	3.002.975
Torun Tower	1.853.000	-	-	-	-	1.853.000
Bursa Korupark AVM	1.710.000	122	-	-	-	1.710.122
Torun Center	1.039.726	-	(3.400)	-	-	1.036.326
Mall of Antalya	575.000	188	-	-	-	575.188
Torium AVM	540.000	2.218	-	-	-	542.218
Antalya Deepo AVM	465.000	669	-	-	-	465.669
Bursa Zafer Plaza AVM	366.700	-	-	-	-	366.700
5. Levent çarşı	71.620	-	-	-	-	71.620
Korupark bağımsız bölümler	24.093	-	-	-	-	24.093
Torium Yurt 2	22.738	-	-	-	-	22.738
Torium Yurt 1	22.300	147	-	-	-	22.447
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	12.100	-	-	-	-	12.100
İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi (*)	861.500	9.305	-	-	-	870.805
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi	442.585	127.341	-	-	-	569.926
Karaköy otel	74.970	4.720	-	-	-	79.690
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	63.265	-	-	-	-	63.265
Kayabaşı arsa	74.215	-	-	-	-	74.215
Mall of İstanbul 3. Etap	71.820	-	-	-	-	71.820
	11.290.632	147.685	(3.400)	-	-	11.434.917

(*) Şirket, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesiinde 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2019	İhaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Eylül 2019
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	2.590.000	1.558	-	-	-	2.591.558
Torun Tower	1.724.000	307	-	-	-	1.724.307
Bursa Korupark AVM	1.540.000	2.662	-	-	-	1.542.662
Torun Center	1.086.976	80	(3.667)	-	-	1.083.389
Torium AVM	490.000	431	-	-	-	490.431
Antalya Deepo AVM	410.000	2.049	-	-	-	412.049
Mall of Antalya	490.000	1.083	-	-	-	491.083
Bursa Zafer Plaza AVM	352.400	-	-	-	-	352.400
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	13.550	-	-	-	-	13.550
Korupark bağımsız bölümler	22.433	-	-	-	-	22.433
Torium Yurt	75.898	455	-	-	-	76.353
5. Levent (**)	52.930	-	-	-	-	52.930
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi (*)	801.100	2.753	-	-	-	803.853
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi (***)	313.344	17.278	-	-	-	330.622
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	62.235	-	-	-	-	62.235
Kemankeş binası	61.660	739	-	-	-	62.399
Kayabaşı arsa	64.785	-	-	-	-	64.785
Mall of İstanbul 3. Etap	68.120	-	-	-	-	68.120
	10.219.431	29.395	(3.667)	-	-	10.245.159

(*) Şirket, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesi'nde bulunan ve tapununun 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.

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	<u>30 Eylül 2020</u> Orijinal Tutar	<u>31 Aralık 2019</u> Orijinal Tutar	Döviz cinsi	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Bursa Korupark AVM	1.500.000	-	TL	1.500.000	-
Torun Tower	390.000	390.000	ABD Doları	3.045.120	2.316.678
Paşabahçe arazisi	375.000	375.000	ABD Doları	2.928.000	2.227.575
Bursa Korupark AVM	225.000	225.000	Avro	2.053.823	1.496.385
Mall of İstanbul	150.000	150.000	ABD Doları	1.171.200	891.030
Mall of Antalya - Deepo	130.000	130.000	Avro	1.186.653	864.578
Mall of İstanbul	406.000	406.399	TL	406.000	406.399
Mall of İstanbul 2. Etap	375.000	375.000	TL	375.000	375.000
				12.665.796	8.577.645

NOT 10 - STOKLAR

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Konutlar ve ofis projeleri		
Tamamlanmış Projeler		
- Torun Center projesi (*)	477.880	489.960
- 5.Levent projesi(*****)	407.203	590.641
- Mall of İstanbul projesi (**)	10.731	10.731
- Nishistanbul (***)	6.667	11.249
- Korupark 3. etap (****)	2.140	2.140
- Torium (*****)	438	438
	905.059	1.105.159

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

(*) Torun Center Projesi 45.776 m²'si Kule Ofis, 36.382 m²'si Yatay Ofis, 77.988 m²'si Konut ve 15.312 m²'si Ticari Alan olmak üzere toplam 175.408 m² satılabilir alana sahiptir. Kule Ofis ve Yatay Ofislerin teslimine 31 Aralık 2017 tarihinde başlanarak 30 Eylül 2020 itibarıyla 108 adet konut, 47 adet ofis ve 43 adet yatay ofis teslim edilmiştir. 1 Ocak 2020 - 30 Eylül 2020 tarihleri aralığında 42.545 TL kesin satış geliri elde edilmiştir, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 636.544 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir. (31 Aralık 2019: 94 adet konut, 47 adet ofis ve 42 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 593.999 TL satış geliri elde edilmiştir). 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

(**) Mall of İstanbul projesinde 116,44 m²'lik 2 adet konut stoğu, 3.343,88 m²'lik 12 adet flat ofis stoğu ve 323,00 m²'lik 1 adet ofis stoğu kalmıştır.

(***) Nishistanbul projesinde 4 adet mağaza (brüt 842 m²) bulunmaktadır (31 Aralık 2019:1 adet ofis (brüt 260 m²) ve 5 adet mağaza (brüt 1.206 m²)).

(****) Korupark Projesi üçüncü etap kapsamında geriye 1.371,76 m²'lik 9 adet konut stoğu kalmıştır.

(*****) Torium projesinde 189 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.

(******) 1 Ocak 2020 - 30 Eylül 2020 tarihleri aralığında 306.293 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 1.953.561 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir, geriye 22.655 m²'lik 155 adet konut stoğu kalmıştır (31 Aralık 2019: 1.759 adet konut teslim edilmiştir, bunun karşılığında 1.647.268 TL satış geliri elde edilmiştir, geriye 50.317,01 m²'lik 327 adet konut stoğu kalmıştır.).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 11 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alınan teminatlar	129.420	135.272

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

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

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve Aralık 2019 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<u>Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</u>		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	12.819.623	8.729.842
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	12.819.623	8.729.842

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	915.000	7.144.320	915.000	5.435.283
Avro	355.000	3.240.476	355.000	2.360.963
TL	2.281.399	2.281.399	781.399	781.399
		12.666.195		8.577.645

30 Eylül 2020 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 12.666.195 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 8.577.645 TL) (Not 9). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM, Mall of Antalya, Antalya Deepo AVM ve Torun Tower'a ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

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

NOT 12 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 12 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket’in hissedarları ve sermaye yapısı 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	(%)	A Grubu (bin adet)	B Gubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Aziz Torun	37,41	200.328	-	173.740	374.068	374.068
Mehmet Torun	37,40	-	200.312	173.740	374.052	374.052
Torunlar Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	0,02	142	142	-	284	284
Mahmut Karabiyik	0,01'den az	-	16	-	16	16
Diğer hissedarlar	0,01'den az	-	-	8	8	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	251.572	251.572	251.572
Nominal sermaye		200.470	200.470	599.060	1.000.000	1.000.000

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 13 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Konut ve ofis satış gelirleri	354.988	167.259	132.698	61.234
Kira gelirleri	339.090	129.164	452.709	157.214
Ortak alan gelirleri	77.565	28.497	99.824	35.931
Diğer	2.878	775	4.294	2.722
Satış gelirleri	774.521	325.695	689.525	257.101
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(220.310)	(87.389)	(89.804)	(43.475)
Ortak alan giderleri	(102.309)	(37.201)	(115.689)	(43.154)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(7.859)	(956)	(9.001)	(4.596)
Diğer	-	-	64	1.732
Satışların maliyeti	(330.478)	(125.546)	(214.430)	(89.493)
Brüt kar	444.043	200.149	475.095	167.608

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

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

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

	1 Ocak 30 Eylül 2020	1 Temmuz 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Genel yönetim giderleri				
Vergi, resim ve harçlar	(10.492)	(5.415)	(14.674)	(2.554)
Taşınmaz giderleri	(5.133)	(1.132)	(14.002)	(8.606)
Personel giderleri	(5.107)	(1.473)	(5.531)	(2.078)
Danışmanlık giderleri	(652)	(224)	(751)	(159)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(473)	(184)	(619)	(157)
Amortisman giderleri	(303)	(105)	(305)	(128)
BİST giderleri	(232)	(91)	(333)	(99)
Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri	(486)	(371)	(4.500)	39
Bağışlar	(10)	-	(1.175)	-
Diğer	(311)	(279)	(2.351)	(1.103)
	(23.199)	(9.274)	(44.241)	(14.845)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

	1 Ocak 30 Eylül 2020	1 Temmuz 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Pazarlama giderleri				
Konut satışı pazarlama giderleri (*)	(17.675)	(1.392)	-	-
Reklam giderleri	(5.380)	(1.402)	(276)	(119)
Personel giderleri	(1.111)	(324)	(1.432)	(640)
Amortisman giderleri	(504)	(166)	(535)	(200)
Danışmanlık giderleri	(182)	(79)	-	-
Diğer	(250)	(61)	(432)	(76)
	(25.102)	(3.424)	(2.675)	(1.035)

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

NOT 15 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak 30 Eylül 2020	1 Temmuz 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	31.244	7.967	29.442	7.811
	31.244	7.967	29.442	7.811
	1 Ocak 30 Eylül 2020	1 Temmuz 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Finansal giderler				
Kur farkı gideri, net (*)	(518.721)	(288.735)	(228.352)	(124.569)
Faiz gideri	(376.635)	(94.968)	(333.960)	78.214
	(895.356)	(383.703)	(562.312)	(46.355)

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

NOT 16 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

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

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

	1 Ocak 30 Eylül 2020	1 Temmuz 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Hissedarlara ait net (zarar)/ kar	(442.574)	(174.767)	(61.611)	136.010
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Hisse başına (kayıp)/ kazanç (Tam TL)	(0,44)	(0,17)	(0,06)	0,14

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 17- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflardan alacaklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Torun AVM (*)	11.478	17.546
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	6.239	4.837
Trn Otel İşl. Ve Yatırım A.Ş.	1.723	-
Prn Perakende Mağ.ve Tic. A.Ş.	33	77
Diğer	622	41
	20.095	22.501
İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Torun Yapı San. ve Tic. A.Ş. (***)	38.310	31.462
Torun AVM (*)	6.257	15.344
Torun Ailesi (**)	7.734	7.734
Trn Otel İşletmeciliği A.Ş.	190	-
	52.491	54.540

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

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

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

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz 30 Eylül 2019
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	16.710	6.750	26.321	8.605
Torun AVM	9.421	1.818	22.400	7.559
Diğer	765	310	2.940	1.016
	26.896	8.878	51.661	17.180

Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Şirket'in sahip olduğu Zafer Plaza AVM'nin işletmeciliğini yapmaktadır. Zafer Plaza AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, Torunlar GYO 30 Eylül 2020 dönemi için 16.710 TL ve 30 Eylül 2019 dönemi için 17.716 TL kira geliri elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 17 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz 30 Eylül 2019
Torun Yapı San. ve Tic. A.Ş. (*)	112.435	21.562	54.286	28.485
Torun AVM	41.522	13.617	65.718	23.797
Torunlar Gıda A.Ş.	841	271	1.779	976
PRN Parakende Mağazacılık ve Tic. A.Ş.	240	240	171	56
Diğer	476	-	37	29
	155.514	35.690	121.991	53.343

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

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

Faiz gelirleri	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz 30 Eylül - 2019
Torunlar Gıda	215	-	-	-
Torun AVM	-	-	562	-
Diğer	433	146	122	-
	648	146	684	-

Faiz giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz 30 Eylül - 2019
Torun Yapı	963	628	608	99
Torun AVM	287	34	-	-
Torunlar Gıda	349	215	632	-
TRN	-	-	632	-
	1.599	877	1.872	481

Ücret ve primler	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz 30 Eylül - 2019
	2.139	758	2.179	861
	2.139	758	2.179	861

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 18 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar	152.580	149.679
Yükümlülükler	(1.922.699)	(2.176.608)
Net bilanço pozisyonu	(1.770.119)	(2.026.929)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2020	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	409	18.751	150.141
Diğer varlıklar	-	47	367
Ticari alacaklar	97	152	2.072
Toplam varlıklar	506	18.950	152.580
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(6.866)	(875)	(69.506)
Finansal yükümlülükler	(40.655)	(16.858)	(502.730)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(2.173)	(792)	(26.019)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(91.404)	(62.521)	(1.322.509)
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	(212)	-	(1.935)
Toplam yükümlülükler	(141.310)	(81.046)	(1.922.699)
Net bilanço pozisyonu	(140.804)	(62.096)	(1.770.119)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(140.804)	(62.096)	(1.770.119)

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

Avro karşısında	(257.055)
Amerikan Doları karşısında	(96.969)
Net yabancı para pozisyonu	(354.024)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

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

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

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

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

Avro karşısında	(255.938)
Amerikan Doları karşısında	(149.448)
Net yabancı para pozisyonu	(405.386)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 19 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin yeni projesi olan Mall of İstanbul Otel, kongre merkezi ve rezidans projesi bünyesinde yer alan Hilton Mall of İstanbul 21.10.2020 itibarıyla misafirlerini ağırlamaya başlamıştır. Hilton Mall of İstanbul, TRN Otel İşletmeciliği tarafından franchise anlaşması modeli ile işletilecektir.

NOT 20 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	337.660	738.885
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar yatırım fonu katılma payları ve %100 oranında iştirak ettikleri şirketler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	12.339.976	12.373.053
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	384.468	394.658
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		169.155	207.364
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	13.231.259	13.713.960
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	4.867.419	4.915.580
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	44.585	66.009
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	57.330	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	8.039.361	8.478.836
Diğer kaynaklar		222.564	253.535
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	13.231.259	13.713.960

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	337.660	738.885
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	337.660	738.885
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmecii şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	153.429	152.197
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	335.995	729.818

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	%0	%0	<%10
2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar yatırım fonu katılma payları ve %100 oranında iştirak ettikleri şirketler (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 İşletmecii 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	%64	%61	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0	%0	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%3	%5	<%10

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Yeni Gimat	14,83	327.675	336.279
TTA	40,00	43.207	40.538
Netsel	44,60	13.102	17.357
TRN	100,00	484	484
		384.468	394.658