

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

1 OCAK - 31 MART 2019
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

FİNANSAL TABLOLAR

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 TABLOLARI		5
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR		6-41
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-8
NOT 2	ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-20
NOT 3	DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	21
NOT 4	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	22-23
NOT 5	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	24
NOT 6	FİNANSAL BORÇLAR	25-26
NOT 7	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER VE DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	27
NOT 8	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	28
NOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	29-31
NOT 10	STOKLAR	31-32
NOT 11	TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	32-33
NOT 12	ÖZKAYNAKLAR	34-35
NOT 13	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	35
NOT 14	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	36
NOT 15	FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	37
NOT 16	HİSSE BAŞINA (KAYIP) / KAZANÇ	37
NOT 17	ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR	37
NOT 18	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	38-39
NOT 19	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	40
NOT 20	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	40-41

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 31 Mart 2019	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.874.984	1.678.554
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	390.629	203.881
Ticari Alacaklar	8	161.705	173.382
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>25.913</i>	<i>30.873</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>135.792</i>	<i>142.509</i>
Diğer Alacaklar		21.867	12.394
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>21.867</i>	<i>12.394</i>
Stoklar	10	1.283.580	1.261.004
Peşin Ödenmiş Giderler	7	13.745	14.196
Diğer Dönen Varlıklar		3.458	13.697
Duran Varlıklar		10.601.762	10.592.564
Ticari Alacaklar	8	7.998	10.661
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>7.998</i>	<i>10.661</i>
Özkaynak Yöntemiyle Muhasebeleştirilen Yatırımlar	3	349.531	348.425
Bağlı Ortaklıklar		484	109
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	10.230.329	10.219.431
Maddi Duran Varlıklar		8.846	9.145
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		730	790
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		<i>730</i>	<i>790</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	7	3.844	4.003
Toplam Varlıklar		12.476.746	12.271.118

31 Mart 2019 tarihli finansal tablolar, 10 Mayıs 2019 tarihinde Yönetim Kurulu adına Genel Müdür Yardımcısı İsmail Kazanç ve Muhasebe Müdürü Erkan Çetin tarafından imzalanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2019 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 31 Mart 2019	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.421.715	2.352.590
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	595.970	258.038
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.432.023	1.685.608
Diğer Borçlar		31.233	28.241
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>31.233</i>	<i>28.241</i>
Ticari Borçlar	8	79.806	98.110
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>20.680</i>	<i>30.291</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>59.126</i>	<i>67.819</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.786	1.753
Kısa Vadeli Karşılıklar		17.590	9.807
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		<i>17.590</i>	<i>9.807</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	181.607	175.869
Ertelenmiş Gelirler	7	81.700	95.164
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.585.149	2.303.875
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.531.397	2.250.389
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.182	1.182
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		<i>1.182</i>	<i>1.182</i>
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	7	52.570	52.304
ÖZKAYNAKLAR		7.469.882	7.614.653
Ödenmiş Sermaye	12	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar		(4.159)	(3.338)
Paylara İlişkin Primler		25.770	25.770
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.255	74.255
<i>- Yasal yedekler</i>		<i>74.255</i>	<i>74.255</i>
Geçmiş Yıllar Karları		6.517.966	5.229.827
Net Dönem Karı/(Zararı)		(143.950)	1.288.139
TOPLAM KAYNAKLAR		12.476.746	12.271.118

Takip eden açıklama ve notlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 31 Mart 2019	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 31 Mart 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	13	205.203	673.528
Satışların Maliyeti (-)	13	(53.522)	(327.297)
BRÜT KAR		151.681	346.231
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	(14.442)	(9.771)
Pazarlama Giderleri (-)	14	(746)	(4.350)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		3.113	12.271
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(2.409)	(2.598)
ESAS FAALİYET KARI		137.197	341.783
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	3	9.008	6.253
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		146.205	348.036
Finansal Gelirler	15	7.496	15.129
Finansal Giderler (-)	15	(297.651)	(212.804)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(143.950)	150.361
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç / (kayıp)	16	(0,14)	0,15
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR		(143.950)	150.361

Takip eden açıklama ve notlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 31 MART 2019 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 Yıl Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2018	1.000.000	(1.195)	25.770	65.153	4.833.821	455.108	6.378.657
Transferler	-	-	-	-	455.108	(455.108)	-
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler (*)	-	(1.084)	-	-	-	-	(1.084)
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	150.347	150.347
31 Mart 2018	1.000.000	(2.279)	25.770	65.153	5.288.929	150.347	6.527.920
1 Ocak 2019	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)	-
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler (*)	-	(821)	-	-	-	-	(821)
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	(143.950)	(143.950)
31 Mart 2019	1.000.000	(4.159)	25.770	74.255	6.517.966	(143.950)	7.469.882

(*) Bakınız: Dipnot 3

Takip eden açıklama ve notlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2019	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2018
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI		110.275	70.881
Dönem Karı/(Zararı)		(143.950)	150.361
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		284.210	168.831
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		202.929	106.723
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15	82.027	49.677
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		93	264
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	8	353	96
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		7.816	15.925
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler		-	2.399
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(9.008)	(6.253)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(29.886)	(247.199)
Ticari alacaklardaki azalışla ilgili düzeltmeler		13.987	12.947
Ticari borçlardaki azalışla ilgili düzeltmeler		(18.304)	(36.262)
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(22.576)	178.751
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalışla ilgili düzeltmeler		610	5.621
Ertelemiş gelirlerdeki artış/(azalışlar) ilgili düzeltmeler		(13.464)	(448.227)
Faaliyetlerle ilgili diğer dönen/duran varlıklardaki azalış		10.239	40.385
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış		8.996	(414)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış		(9.374)	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		110.374	71.993
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(99)	(1.112)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(3.926)	(34.578)
İştiraklerden temettü geliri	3	7.081	2.324
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		266	(4.798)
Bağlı Ortaklığın Alımına İlişkin Nakit Çıkışları		(375)	(109)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(10.898)	(31.995)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		78.779	(297.214)
Alınan faiz		7.580	15.057
Ödenen faizler		(82.249)	(60.936)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		722.058	111.300
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(568.610)	(362.707)
Türev araçlardan nakit girişleri		-	72
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		185.128	(260.911)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		1.704	5.063
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		186.832	(255.848)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	202.684	595.219
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	389.516	339.371

Takip eden açıklama ve notlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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”) ve bağlı ortaklığı TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. (“TRN”) ile birlikte bundan sonra “Şirket” olarak anılacaktır. Şirket; Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye’de faaliyet göstermektedir.

Şirket’in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 77’dir (31 Aralık 2018:105) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi’dir.

Şirket, Türkiye’de İstanbul Ticaret Sicil Odası’na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkmazı No: 4 Beykoz 34805 İstanbul/Türkiye.

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

Torunlar GYO A.Ş. 13 Mart 2018 tarihi itibarıyla TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.’nin hisselerinin 100%’ünü satın almıştır. Bu sebeple 31 Mart 2018 tarihinden itibaren finansal tablolar hazırlanmaktadır..

TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.’nin, esas faaliyet alanı ve Şirket’in TRN sermayesine iştirak oranı aşağıdaki gibidir

Şirket	Faaliyette bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	2019 İştirak oranı %	2018 İştirak oranı %
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.	Türkiye	Otel Yönetimi	100	100

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO’nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 31 Mart 2019 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar	Faaliyet konusu	Müştebbis ortaklar
TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. (“TTA”)	AVM İşletmesi	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. unvanıyla kurulmuştur.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

TTA (devamı)

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 ziyarete açılmıştır.

Torunlar Özyazıcı

Torunlar Özyazıcı; 26 Ocak 2009 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuştur. Proje ortaklığının amacı; Yenibosna İstanbul’da Nishistanbul projesinin inşaatının yapılması ve satılmasıdır. Bu proje 17’şer katlı 4 bloktan oluşan toplam 63 ofis, 585 konut, 52 adet mağazayı içermektedir.

Torunlar Özyazıcı’nın projenin arsa sahibi ile yaptığı hasılat paylaşımı sözleşmesi gereği, toplam proje gelirinin %31’i arsa sahiplerine, kalan %69’un ise %60’ı Torunlar GYO’ya, %40’ı proje ortağı Özyazıcı İnşaat Elektrik, Makine, Müşavirlik ve Taah. Ltd. Şti.’ye dağıtımına konudur.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket’in müşterek yönetime tabi ortaklıkları arasında yer alan Torunlar Özyazıcı proje ortaklığı, proje ortaklığına ait tüm gayrimenkullerin satılması sonrasında faaliyet konusu işlerini bitirmiş ve 30 Mayıs 2017 tarihinde kapanış işlemlerini tamamlamıştır. Proje ortaklığının tasfiyesi sonucu oluşan kar, 2017 yılına ait kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

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 ara dönem özet finansal tablolara özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

İştirakler(devamı)

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 ara dönem özet finansal tablolara özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Geriye kalan %0,40’lık kısım Torun ailesinin kontrolündedir.

Bağlı ortaklık

TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.

Şirket, 12 Mart 2018 tarihte 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 ara dönem özet finansal tablolara %100 oranında etmiştir.

NOT 2 – ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS’ye Uygunluk Beyanı

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

Ayrıca ara dönem özet finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

Şirket, 31 Mart 2019 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No: 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” ya uygun olarak hazırlamıştır. TMS 34 “Ara Dönem Finansal Tablolar” standardı uyarınca ara dönem finansal tabloların sunumunda özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Şirket, 31 Mart 2019 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 2018 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

Şirket’in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 10 Mayıs 2019 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 2 – ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirket'in 31 Mart 2019 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 2018 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in ara dönem özet 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 TL olup, raporlama para birimi bin TL'dir.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar, Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'ı ile bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulan şirketleri ifade etmektedir. Şirket, bu müşterek kontrolü, kendisinin doğrudan ya da dolaylı olarak sahip olduğu hisselerden yararlanarak sağlamaktadır. Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar, 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar Standardı hükümleri gereğince özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir müşterek yönetime tabi ortaklıktaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın özkaynağından dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kar paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir. İş ortaklığı katılımcısı iş ortaklığındaki payını bir yatırım olarak kaydeder ve TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardında belirlenen özkaynak yönteminin uygulamasından muaf tutulmadığı sürece söz konusu yatırımı bu Standart uyarınca özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirir.

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemi ile ara dönem özet finansal tablolara dahil edilen Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardaki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları ile etkin ortaklık oranları (%) aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
	(%)	(%)
TTA	40,00	40,00

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 2 – ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar (devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar

	<u>31 Mart 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Dönen varlıklar	2.145	2.714
Duran varlıklar	140.898	141.431
Toplam varlıklar	143.043	144.145
Kısa vadeli yükümlülükler	50.693	51.587
Uzun vadeli yükümlülükler	28.403	27.804
Özkaynaklar	63.947	64.754
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	143.043	144.145
Net dönem karı/(zararı)	(806)	9.129

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 gelir tablosunda “özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlardan elde edilen kar” hesabı altında muhasebeleştirilmiştir. İştiraklerde meydana gelen zarardan Şirket'in hissesine düşen miktar, iştirak üzerinde sahip olunan paya eşit veya paydan fazla olursa ve Şirket teminatsız alacaklar da dahil olmak üzere daha önceden bir yükümlülüğe girmemiş veya iştirak adına ödemelerde bulunmadıysa, daha fazla zarar yazamamaktadır. Şirket tarafından kabul edilen politikalarla bütünlük sağlanması açısından gerekli olduğu takdirde iştiraklerin muhasebe politikaları üzerinde değişiklik yapılabilmektedir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 2 – ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

İştirakler (devamı)

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla iştiraklerdeki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir (%):

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
	(%)	(%)
Netsel	44,60	44,60
Yeni Gimat	14,83	14,83

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Toplam varlıklar	2.200.873	1.871.068
Toplam yükümlülükler	39.918	41.012
Net dönem karı	64.473	297.502

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

Yeni Gimat'dan elde edilen tutarlar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Toplam varlıklar	2.167.280	1.825.053
Toplam yükümlülükler	21.414	26.731
Net dönem karı	65.242	275.719

Netsel'den elde edilen tutarlar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Toplam varlıklar	33.593	46.015
Toplam yükümlülükler	18.504	14.281
Net dönem karı	(769)	21.783

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 ara dönem özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 2 – ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 Tahminlerindeki 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 Finansal Raporlama Standartları

2019 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

TFRS 16	<i>Kiralamalar</i>
TMS 28 (değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar</i>
TFRS Yorum 23	<i>Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler</i>
TMS 19 (değişiklikler)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a İlişkin</i>
Değişiklikler	
<i>2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler</i>	<i>TFRS 3, TFRS 11, TMS 12 ve TMS 23</i>
<i>Standartlarındaki değişiklikler</i>	

TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulamasının genel etkileri

TFRS 16, kiralama işlemlerinin belirlenmesi, kiraya veren ve kiracı durumundaki taraflar için muhasebeleştirme yöntemlerine dair kapsamlı bir model sunmaktadır. TFRS 16, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı ve ilgili yorumlarının yerine geçmiştir. Şirket, TFRS 16 standardını ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinde finansal tablolara alınan ilk uygulamanın kümülatif etkisini dikkate alarak geriye dönük olarak uygulamıştır.

Kiracı muhasebesinin aksine, TFRS 16 önemli ölçüde TMS 17'nin kiraya veren için geçerli hükümlerinin devamı niteliğindedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 2 – ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

2019 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

TFRS 16 Kiralamalar (devamı)

Kiralamanın tanımlanmasındaki değişikliklerin etkisi

Şirket, TFRS 16’ya geçişteki kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalanarak, 1 Ocak 2019 tarihinden önce imzalanan ve TMS 17 ve TFRS Yorum 4 uyarınca kiralama sözleşmesi olarak değerlendirilen sözleşmelerde TFRS 16 kapsamında yeniden değerlendirme yapılmış olup önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

Kiralamanın tanımındaki değişiklik, genel olarak kontrol kavramı ile ilişkilidir. TFRS 16, tanımlanmış varlığın kullanımının müşteri kontrolünde olup olmamasını temel olarak sözleşmenin kiralama mı hizmet sözleşmesi mi olduğunu belirler. Kontrolün, müşterinin aşağıdaki şartlara sahip olması durumunda var olduğu kabul edilir:

- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkı; ve
- Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkı.

Şirket, TFRS 16’da belirlenmiş kiralama tanımını ve ilgili açıklamaları 1 Ocak 2019’den itibaren yapılan ya da değiştirilen tüm kiralama sözleşmelerinde (kiralama sözleşmesindeki, kiraya veren ya da kiracı olsa da) uygulamıştır.

Kiracı Muhasebesine Etki

Faaliyet kiralamaları

TFRS 16, Şirket’in önceden TMS 17 kapsamında faaliyet kiralamaları olarak sınıflandırılan ve bilanço dışında izlenen muhasebeleştirme yöntemini değiştirmektedir.

TFRS 16’nın ilk uygulanmasında tüm kiralamalar için (aşağıda belirtilenler haricinde) Şirket aşağıdakileri yerine getirmiştir:

- a) İlk muhasebeleştirmede, gelecekteki kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülen kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüklerini finansal durum tablolarında muhasebeleştirir;
- b) Kullanım hakkı varlığına ilişkin amortisman giderini ve kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan faiz giderlerini kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirir;
- c) Yapılan toplam ödemenin anapara (finansman faaliyetleri içerisinde sunulan) ve faiz kısmını (işletme faaliyetleri içerisinde sunulan) ayrıştırarak nakit akışı tablosuna yansıtır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 – ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları Standartları (devamı)

2019 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

TFRS 16 Kiralamalar (devamı)

Kiracı Muhasebesine Etki (devamı)

TMS 17 kapsamında doğrusal yöntemle itfa edilerek kira giderinden düşülen kiralama teşvikleri (bedelsiz kiralama süresi gibi), kullanım hakkı varlıklarının ve kira yükümlülüklerinin bir parçası olarak finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir.

TFRS 16 kapsamında, kullanım hakkı varlıkları TMS 36 *Varlıklarda Değer Düşüklüğü* standardına uygun olarak değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Bu uygulama, ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler için finansal tablolarda karşılık ayırmaya ilişkin önceki uygulamanın yerine geçmektedir.

Kısa vadeli kiralamalar (kiralama dönemi 12 ay veya daha az olan) ve düşük değerli varlıkların kiralamalarında Şirket, kiralama giderlerini TFRS 16'nın izin verdiği şekilde kiralama süresi boyunca doğrusal olarak muhasebeleştirmeyi tercih etmiştir.

Finansal kiralamalar

Finansal kiralama altında muhasebeleştirilen elde tutulan varlıklara ilişkin olarak TFRS 16 ve TMS 17 arasındaki ana fark, kiracı tarafından kiraya verene ödenecek kalıntı değer taahhütlerinin ölçümüne ilişkindir. TFRS 16'ya göre kiraya verenin kira yükümlülüğünü ölçerken kiracı tarafından ödenmesi beklenen kalıntı değer taahhüdünü hesaplamaya dahil etmesini gerektirirken bu durum TMS 17'ye göre ödenmesi beklenen azami tutarın kayıtlara alınması şeklindeydi.

Kiraya Veren Muhasebesine Etki

TFRS 16 hükümleri uyarınca kiraya veren, kiralamaları finansal ya da faaliyet kiralaması şeklinde sınıflandırmaya ve bunları birbirinden farklı şekillerde muhasebeleştirmeye devam etmiştir. Ancak TFRS 16 standardı, kiraya verenin kiralanmış varlıklar üzerindeki kalıntı değerden kaynaklanan riskleri nasıl yönetmesi gerektiği konusu başta olmak üzere gerekli açıklamaları değiştirmiş ve genişletmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 2 – ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

2019 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

TMS 28 (Değişiklikler) İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar

Bu değişiklik bir işletmenin, TFRS 9’u iştirakin veya iş ortaklığının net yatırımının bir parçasını oluşturan ancak özkaynak metodunun uygulanmadığı bir iştirakteki veya iş ortaklığındaki uzun vadeli paylara uyguladığını açıklar.

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Bu yorum, gelir vergisi uygulamalarına ilişkin bir belirsizliğin olduğu durumlarda, TMS 12’de yer alan finansal tablolara alma ve ölçüm hükümlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (değişiklikler)

TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*’a İlişkin Değişiklikler, iş ilişkisi sonrasında sağlanan faydalardan (tanımlanmış fayda planları ve tanımlanmış katkı planları olarak ikiye ayrılmaktadır) tanımlanmış fayda planlarında yapılan değişikliklerin, söz konusu tanımlanmış fayda planlarının muhasebeleştirilmesine etkilerini ele almakta olup, TMS 19’da değişiklik yapmıştır.

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler, TFRS 3 *İşletme Birleşmeleri* ve TFRS 11 *Müşterek Anlaşmalar*’da, müşterek faaliyette önceden elde tutulan paylar konusunda; TMS 12 *Gelir Vergileri*’nde, özkaynak aracı olarak sınıflandırılan finansal araçlara ilişkin yapılan ödemelerin gelir vergisi sonuçları konusunda ve TMS 23 *Borçlanma Maliyetleri*’nde aktifleştirilebilen borçlanma maliyetleri konusunda değişiklikler yapmıştır.

TFRS 16 dışında söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 – ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Şirket’in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

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

Ara dönem özet finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. 31 Mart 2019 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, 2018 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını Lotus Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.’ye yaptırmıştır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapıldığından, 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet finansal tablolarda 2018 yılında yapılan değerlendirme çalışması sonucu kabul edilen değerler kullanılmıştır. 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Şirket yönetimi ilgili gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerindeki etkileri değerlendirmiş ve bu değerlendirme sonucunda 2019 yılı için öngörülen gelirler ile 3 aylık gerçekleştirmeler arasında olumsuz bir etki görülmemiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 2 – ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Nihai büyüme oranı	Emsal m² değeri TL (tam)
Antalya Deepo AVM	8 Ocak 2019	Gelir indirgeme	%16-25	%8-15	%8	-
Mall of Antalya	8 Ocak 2019	Gelir indirgeme	%16-25	%8-15	%8	-
Antalya Kepez arsalar	8 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	-	-	-	263-1.858
Bursa Korupark AVM	8 Ocak 2019	Gelir indirgeme	%16-25	%8-15	%8	-
Torium AVM	8 Ocak 2019	Gelir indirgeme	%16-25	%8-15	%8	-
Bursa Zafer Plaza AVM	8 Ocak 2019	Gelir indirgeme	%16-25	%8-15	%8	-
Mall of İstanbul AVM	8 Ocak 2019	Gelir indirgeme	%16-25	%8-15	%8	-
Torun Tower	8 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	-	-	-	12.000-45.850
Paşabahçe projesi İstanbul İkitelli	8 Ocak 2019	Gelir indirgeme	%16-25	%8-15	%8	-
Kayabaşı arsa İstanbul Beyoğlu	8 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1065
Kemankeş binası	8 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	-	-	-	41.700
Bursa Korupark bağımsız bölümler	8 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	-	-	-	500 - 4.790
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	8 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	-	-	-	5.556-10.870
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	8 Ocak 2019	Gelir indirgeme	%16-25	%8-15	%8	-
Torun Center	8 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	-	-	-	19.565 - 27.397

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

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 6.986.844 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 34.934 TL az ve 34.934 TL fazla olacaktı

- Şirket'in 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 84.503,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Antalya Deepo AVM ve büyüme projesi (Mall of Antalya) Nisan 2017 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-409 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 900.000 TL olarak belirlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 – ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

- ii. Şirket'in, 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 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 8 Ocak 2019 tarihli 2018-408 tarihli 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 62.235 TL olarak belirlenmiştir.

- iii. Şirket, 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 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 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-398 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.540.000 TL olarak belirlenmiştir.

- iv. Şirket, 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 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 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-391 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 2.590.000 TL olarak belirlenmiştir.

- v. Şirket, 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 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 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-400 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 490.000 TL olarak belirlenmiştir.

- vi. Şirket'in 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi'nde kain 70.644 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur ve 3.935 m² alanlı iskele ve rıhtım için 49 yıllık kullanım hakkına sahiptir. Söz konusu arsa üzerinde 5 Yıldızlı Otel ve Apart Otel projesi yapılması planlanmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2018 tarihli 2018-404 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 801.100 TL olarak belirlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 – ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (Devamı):

- vii. Şirket, 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 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 kiralanaşına ilişkin sözleşme imzalanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-402 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.724.000 TL olarak belirlenmiştir

- viii. Şirket, 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi'nde kain 9.622 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Zafer Plaza Ekim 1999 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-397 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 352.400 TL olarak belirlenmiştir

- ix. Şirket'in, 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kayabaşı Köyü'nde kain 60.833 m² yüzölçümlü arsa mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli 2017-569 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 64.785 TL olarak belirlenmiştir

- x. Şirket, 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi'nde kain 1.501 m² yüzölçümlü arsa üzerinde binası mevcuttur. Bina restore edilerek otel projesi gerçekleştirilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-406 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 61.660 TL olarak belirlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 2 – ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı):

- xi. Şirket’in 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü’nde kain Bursa Korupark Alışveriş Merkezi’nin eklentileri olan bir adet yunus havuzu, sosyal tesisler, ofis ve depoları bulunmaktadır.
- Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-399 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 22.433 TL olarak belirlenmiştir
- xii. Şirket, 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 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 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-394 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2018 tarihindeki tarihindeki Torunlar GYO’ya ait olan kısmın gerçeğe uygun değeri toplam 313.344 TL olarak belirlenmiştir
- xiii. Şirket, 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 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 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-392 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri toplam 13.550 TL olarak belirlenmiştir
- xiv. Şirket, 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 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 ünitelerden oluşan bir kısmı 2018 yılında kiraya verilmiştir.
- Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-403 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.086.976 TL olarak belirlenmiştir.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

		31 Mart 2019		31 Aralık 2018	
	(%)	TL		(%)	TL
Yeni Gimat	%14,83	317.428		%14,83	308.370
TTA	%40,00	25.374		%40,00	25.902
Netsel	%44,60	6.729		%44,60	14.153
		349.531			348.425
			1 Ocak - 31 Mart 2019		1 Ocak - 31 Mart 2018
Dönem başı		348.425			315.593
İştiraklerden gelir ve giderler,(net)		9.332			6.936
İştiraklerden alınan temettüleri		(7.081)			(2.324)
Geri alınmış paylar (*)		(821)			(1.084)
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)		(324)			(683)
Dönem Sonu		349.531			318.438

(*) Şirket'in iştiraklerinden Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin 2017 yılında %100 bağlı ortaklığı konumundaki Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile birleşmesi sonucunda, bağlı ortaklığın elinde bulunan ve 2019 yılı içerisinde yapılan geri alım işlemi sonucu 821 TL Yeni Gimat GYO A.Ş. hisseleri finansal tablolarda geri alınmış paylar olarak raporlanmıştır.

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Yeni Gimat	9.675	5.581
Netsel	(343)	1.355
TTA	(324)	(683)
Toplam	9.008	6.253

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları özkaynaktan pay alma yöntemiyle ara dönem özet finansal tablolara dahil edilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 4- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Torunlar GYO'nun raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından proje bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Torunlar GYO'nun her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Şirket'in ara dönem özet 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.

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Kiralık ofis ve							
Alişveriş merkezleri							
Mall of İstanbul AVM	66.588	53.610	50.826	-	-	50.826	790
Korupark AVM	36.110	29.850	29.632	-	-	29.632	917
Torun Tower	21.750	21.733	22.228	-	-	22.228	-
Torium AVM	16.415	7.921	7.511	-	-	7.364	166
Zafer Plaza AVM	9.350	7.888	7.662	-	-	7.830	-
Antalya Deepo AVM	10.150	7.841	7.712	-	-	7.712	-
Mall of Antalya AVM	12.791	9.176	9.183	-	-	9.183	367
Mall of İstanbul	-	-	-	-	-	-	-
Konut ve Ofisler	629	512	512	-	-	512	-
Korupark bağımsız bölümler	181	143	77	-	-	77	-
Torun Center	1.770	1.114	701	-	-	701	33
5. Levent ticari alanlar	673	502	502	-	-	502	-
Ara toplam	176.407	140.290	136.546	-	-	136.567	2.273
Konut ve ofis projeleri							
Torun Center	1.586	806	806	-	-	806	-
Korupark 3. Etap Konutlar	-	76	46	-	-	46	-
Mall of İstanbul	-	-	-	-	-	-	-
Torium konutlar	-	-	-	-	-	-	-
Nişhistanbul Projesi	43	43	17	-	-	17	-
5. Levent Projesi (**)	27.167	10.466	5.428	-	-	5.428	32.092
Ara toplam	28.796	11.391	6.297	-	-	6.297	32.092
İnşa aşamasında olan projeler							
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	1.210
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	-	-	-	-	-	-	4.696
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller							
Mall of İstanbul 3. Etap (Dipnot 9)	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-
Kemankeş binası	-	-	-	-	-	-	672
İştirakler							
ANKAmall ve							
Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	9.675	-	9.675	-
Netsel	-	-	-	(343)	-	(343)	-
TTA	-	-	-	(324)	-	(324)	-
Dağıtılmamış	-	-	(5.646)	-	(290.155)	(295.822)	-
Toplam	205.203	151.681	137.197	9.008	(290.155)	(143.950)	40.943

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.**

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

b) 31 Mart 2018 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri							
Mall of İstanbul AVM	51.715	42.994	37.541	-	-	37.541	530
Korupark AVM	30.003	24.583	24.583	-	-	24.583	184
Torun Tower	20.220	17.719	17.718	-	-	17.718	-
Torium AVM	13.009	5.397	5.397	-	-	5.397	1.974
Zafer Plaza AVM	8.100	5.907	5.907	-	-	5.907	-
Antalya Deepo AVM ve Mall of Antalya	7.017	5.017	5.017	-	-	5.017	-
Antalya Kepez Arsalar	8.007	5.753	5.753	-	-	5.753	34.407
Antalya Kepez Arsalar	57	57	57	-	-	57	-
Korupark bağımsız bölümler	156	(117)	(117)	-	-	(117)	-
Torun Center	156	156	156	-	-	156	-
Ara toplam	138.440	107.466	102.012	-	-	102.012	37.095
Konut ve ofis projeleri							
Torun Center	937	861	418	-	-	418	88
Korupark 3. Etap Konutlar	1.985	1.365	990	-	-	990	3.951
Mall of İstanbul	-	-	-	-	-	-	-
Torium konutlar	-	-	-	-	-	-	-
Nishistanbul Projesi	-	(9)	(37)	-	-	(37)	-
Ara toplam	2.922	2.217	1.371	-	-	1.371	4.039
İnşa aşamasında olan projeler							
5. Levent Projesi(**)	531.796	236.684	233.824	-	-	233.824	131.709
Torun Center	-	-	-	-	-	-	-
Paşabahçe Projesi	-	(110)	(110)	-	-	110	-
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis projesi	-	-	-	-	-	-	-
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller							
Paşabahçe arazisi	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-
Kemankes binası	-	26	26	-	-	26	-
İştirakler							
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	5.581	-	5.581	-
Netsel	-	-	-	1.355	-	1.355	-
TTA	-	-	-	(683)	-	(683)	-
Dağıtılmamış	370	-	4.712	-	(197.675)	(193.073)	-
Toplam	673.528	346.231	341.783	6.253	(197.675)	150.361	172.843

(*) 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.**31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.**

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

NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kasa	2	-
Banka	390.463	203.469
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>1.809</i>	<i>2.472</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>388.654</i>	<i>200.997</i>
Diğer hazır değerler	164	412
	390.629	203.881

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri	390.629	203.881
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(1.113)	(1.197)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	389.516	202.684

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
30 güne kadar	313.717	203.881
30 - 90 gün arası	76.912	-
	390.629	203.881

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlar olarak sınıflandırılmış 90 gün ve üzeri vadeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

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

	31 Mart 2019		31 Aralık 2018	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	12.210	68.723	20.195	106.243
Avro	-	-	6.502	39.194
Diğer	1	9	1	8
		68.732		145.445

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları (%):

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
	(%)	(%)
ABD Doları	%3,75	%6,39
Avro	-	%3,80
Türk Lirası	%20,73	%23,43

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.**

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	595.970	258.038
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	595.970	258.038
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.402.078	1.652.764
Finansal kiralamalar	29.945	32.844
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	1.432.023	1.685.608
Banka kredileri	2.467.581	2.187.695
Finansal kiralamalar	63.816	62.694
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	2.531.397	2.250.389
Toplam finansal borçlanmalar	4.559.390	4.194.035

Şirket’in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla toplam 2.021.362 TL tutarındaki (31 Aralık 2018: 2.240.185 TL) finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen, toplam 7.811.559 TL tutarında (31 Aralık 2018: 7.372.063 TL) yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır.

a) Banka kredileri

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli banka kredileri	595.970	258.038
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	1.402.078	1.652.764
Uzun vadeli banka kredileri	2.467.581	2.187.695
Toplam borçlar	4.465.629	4.098.497

31 Mart 2019	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	23,03	TL	503.876	503.876
	4,90	ABD Doları	16.362	92.094
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	17,22	TL	138.766	138.766
	5,83	ABD Doları	194.320	1.093.710
	4,12	Avro	26.841	169.602
Uzun vadeli banka kredileri	19,59	TL	374.644	374.644
	6,78	ABD Doları	206.263	1.160.928
	4,43	Avro	147.498	932.009
Toplam banka kredileri				4.465.629

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2018	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	19,34	TL	86.554	86.554
	4,90	ABD Doları	16.172	85.079
	3,00	Avro	14.334	86.405
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	19,21	TL	194.817	194.817
	6,61	ABD Doları	246.680	1.297.759
	4,46	Avro	26.574	160.188
Uzun vadeli banka kredileri	22,01	TL	285.031	285.031
	5,76	ABD Doları	197.989	1.041.606
	3,93	Avro	142.843	861.068
Toplam banka kredileri				4.098.507

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

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
2020	655.991	703.497
2021	400.920	190.334
2021 ve sonrası	1.410.670	1.293.864
	2.467.581	2.187.695

b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
1 yıla kadar	29.945	32.844
1 yıl - 5 yıl	63.816	62.694
	93.761	95.538

Finansal kiralama yükümlülükleri ABD Doları ve Avro'dan oluşmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2019 itibarıyla %3,56 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 14.560 Avro ile %4,95 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 312 ABD Doları (31 Aralık 2018: 827 ABD Doları ve 1.527 Avro) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

31 Mart 2019 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 gayrimenkullerinin altında gösterdiği AVM'lere ait ekipmanlara ilişkin finansal kiralama yükümlülüklerinden oluşmaktadır (Not 2).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.**

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

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Verilen sipariş avansları	9.077	8.738
Gelecek aylara ait giderler	4.668	5.458
	13.745	14.196

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Verilen sipariş avansları	970	970
Gelecek yıllara ait giderler	2.874	3.033
	3.844	4.003

Kısa Vadeli Ertelemiş Gelirler	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Alınan avanslar (*)	81.700	95.164
	81.700	95.164

(*) 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 70.309 TL'lik kısmı 5. Levent projesi 6.202 TL tutarındaki kısmı Korupark 3. Etap, 3.764 TL'lik kısmı Mall of İstanbul ve kalan 2.733 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 85.881 TL'lik kısmı 5. Levent projesi 4.270 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi, 2.143 TL tutarındaki kısmı Korupark 3. Etap ve kalan 5.190 TL diğer avanslardan oluşmaktadır).

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Proje maliyetlerine ait kısa vadeli yükümlülükler (*)	172.067	171.213
Ödenecek vergi ve fonlar	9.540	4.576
Gider tahakkukları	-	80
	181.607	175.869

Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Proje maliyetlerine ait uzun vadeli yükümlülükler (*)	52.570	52.304
	52.570	52.304

(*) 5. Levent projesi arsa payına ilişkin katlanılacak maliyetlere dair yükümlülüklerden oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar	77.610	75.587
Alacak senetleri (*)	72.297	80.081
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	25.913	30.873
Alınan çekler	-	603
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(14.115)	(13.762)
	161.705	173.382

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Alacak senetleri (*)	7.998	10.661
	7.998	10.661

(*) 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 42.550 TL'si 5. Levent projesinden, 11.630 TL'si Mall of İstanbul projesinden, 7.458 TL'si Korupark 3. Etap konut projesinden, 2.925 TL'si Mall of Antalya projesinden, 2.033 TL'si Torium projesinden ve geriye kalan 14.179 TL diğer alacak senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 5. Levent 55.369 TL, Mall of İstanbul 11.054 TL, Korupark 3. Etap 6.471 TL, Mall of Antalya 3.081 TL, Torium 2.079 TL ve Diğer 13.618 TL).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Dönem başı	(13.762)	(10.244)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(353)	(3.864)
Konusu kalmayan karşılıklar	-	346
Dönem sonu	(14.115)	(13.762)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
3 - 6 ay arası	(353)	(262)
6 aydan daha uzun	(13.762)	(13.500)
	(14.115)	(13.762)

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Ticari borçlar	59.444	67.188
İlişkili taraflara ticari borçlar	20.137	30.292
Borç senetleri	225	630
	79.806	98.110

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Mart 2019
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	2.590.000	790	-	-	-	2.590.790
Torun Tower	1.724.000	-	-	-	-	1.724.000
Bursa Korupark AVM	1.540.000	917	-	-	-	1.540.917
Torun Center	1.086.976	33	-	-	-	1.087.009
Torium AVM	490.000	166	-	-	-	490.166
Antalya Deepo AVM	410.000	2.047	-	-	-	412.047
Mall of Antalya	490.000	367	-	-	-	490.367
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	-	-	-	-	75.898
5. Levent (**)	52.930	-	-	-	-	52.930
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi (*)	801.100	1.210	-	-	-	802.310
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut Projesi	313.344	4.696	-	-	-	318.040
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	62.235	-	-	-	-	62.235
Kemankeş binası	61.660	672	-	-	-	62.332
Kayabaşı arsa	64.785	-	-	-	-	64.785
Mall of İstanbul						
3. Etap	68.120	-	-	-	-	68.120
	10.219.431	10.898	-	-	-	10.230.329

(*) Şirket, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesinde 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. Yapılması planlanan otel ve apart otelin yönetimi Şirket'in bağlı ortaklığı olan TRN tarafından yapılacaktır.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.**

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2018
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	1.860.000	4.600	-	-	725.400	2.590.000
Torun Tower	1.532.000	-	-	-	192.000	1.724.000
Bursa Korupark AVM	1.293.000	1.483	-	-	245.517	1.540.000
Torun Center	1.022.687	3.258	-	-	61.031	1.086.976
Torium AVM	465.200	5.202	-	(19.290)	38.888	490.000
Antalya Deepo AVM ve Mall of Antalya (*)	299.600 278.400	105 12.740	-	-	110.295 198.860	410.000 490.000
Bursa Zafer Plaza AVM	291.600	-	-	-	60.800	352.400
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	19.080	60	-	-	(5.590)	13.550
Korupark bağımsız bölümler	20.613	11	-	-	1.809	22.433
Torium Yurt(***)	-	56.608	-	19.290	-	75.898
5. Levent (***)	-	-	-	38.246	14.684	52.930
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi (**)	754.600	4.855	-	-	41.645	801.100
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi	256.339	39.811	-	-	17.194	313.344
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	78.010	-	-	-	(15.775)	62.235
Kemankeş binası	58.170	252	-	-	3.238	61.660
Kayabaşı arsa	53.230	-	-	-	11.555	64.785
Mall of İstanbul 3. Etap	-	75.100	-	-	(6.980)	68.120
	8.282.529	204.085	-	38.246	1.694.571	10.219.431

(*) Mall of Antalya 28 Nisan 2017 tarihinde faaliyete geçmiştir.

(**) 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. Yapılması planlanan otel ve apart otelin yönetimi Şirket'in bağlı ortaklığı olan TRN tarafından yapılacaktır.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerindeki kredilerden kaynaklanan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018		31 Mart 2019	31 Aralık 2018
	Orijinal Tutar	Orijinal Tutar	Döviz cinsi		
Torun Tower	390.000	390.000	ABD Doları	2.195.076	2.051.751
Paşabahçe projesi	375.000	375.000	ABD Doları	2.110.650	1.972.838
Mall of İstanbul AVM	150.000	150.000	ABD Doları	844.260	789.135
Mall of İstanbul AVM	406.399	406.399	TL	406.399	406.399
Bursa Korupark AVM	225.000	225.000	Avro	1.421.730	1.356.301
Antalya Deepo AVM ve Mall of Antalya	130.000	130.000	Avro	821.444	783.641
Mall of İstanbul 2. Etap	12.000	12.000	TL	12.000	12.000
				7.811.559	7.372.065

NOT 10 - STOKLAR

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli stoklar		
Konutlar ve ofis projeleri		
Tamamlanmış Projeler		
- Torun Center projesi (*)	561.313	560.563
- Mall of İstanbul projesi (**)	26.588	25.965
- Nishistanbul (***)	12.088	12.088
- Korupark 3. etap (****)	2.673	2.673
- Torium (*****)	438	438
Tamamlanmamış Projeler		
- 5.Levent projesi (*****)	680.480	659.277
	1.283.580	1.261.004

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

(*) Torun Center Projesi 45.776 m²'si Kule Ofis, 36.382 m²'si Yatay Ofis, 77.988 m²'si Konut ve 15.312 m²'si Ticari Alan olmak üzere toplam 175.408 m² satılabilir alana sahiptir. Kule Ofis ve Yatay Ofislerin teslimine 31 Aralık 2017 tarihinde başlanarak 31 Mart 2019 itibarıyla 88 adet konut, 46 adet ofis ve 39 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 575.105 TL kesin satış geliri elde edilmiştir (31 Aralık 2018: 87 adet konut, 46 adet ofis ve 39 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 573.522 TL satış geliri elde edilmiştir). 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 10 – STOKLAR (Devamı)

(**) Mall of İstanbul projesine ilişkin inşaat ruhsatı 18 Mart 2011 tarihinde alınmıştır. Söz konusu proje, 129.186 m² alışveriş merkezi, 97.700 m² konut, 8.433 m² ofis ve 421.209 m² ortak alan olmak üzere toplam 656.528 m²’lik inşaat alanına sahip karma projedir. Projenin inşaatına Mart 2011’de başlanılmıştır. Konut ve ofis teslimlerine 24 Aralık 2013 tarihinde başlanmış olup, AVM 23 Mayıs 2014 tarihinde açılmıştır. Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Mart 2011 tarihli ve 2011/TGYO/10 numaralı ekspertiz raporuna göre, ilgili proje içerisinde yer alan toplam 146.039 m² brüt satılabilir alana sahip konut ve ofis bölümüne ait arsanın değeri 203.233 TL olarak belirlenmiş olup proje bitiminde satışı yapılacak olan konut ve ofislere ait söz konusu arsa bedeli stoklara transfer edilmiştir. Proje teslimlerine 24 Aralık 2013’te başlanarak 31 Mart 2019 itibarıyla 1.078 adet konut, 133 adet ofis ve 21 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 984.897 TL kesin satış geliri elde edilmiştir.. (31 Aralık 2018: 1.078 adet konut, 133 adet ofis ve 21 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 984.897 TL kesin satış geliri elde edilmiştir).

(***) İstanbul İl, Yenibosna mahallesinde 243DS3A pafta, 338 ada, 1 parsel’de kayıtlı Nishistanbul projesinde bulunan 1 adet ofis (brüt 260 m²) ve 7 adet mağaza (brüt 1.718 m²) bulunmaktadır.

(****) Korupark Projesi üçüncü etabı kapsamında 17 blok ve 678 konut 2 adet işyeri yer almakta olup, 20 Mart 2011 tarihi itibarıyla inşaatına, 30 Nisan 2011 itibarıyla de proje ön satışlarına başlanmıştır. 31 Mart 2019 itibarıyla toplam 100.204 m²’lik 667 adet konutun satışı ve teslimatı gerçekleştirilmiştir (31 Aralık 2018: 100.204 m²’lik 667).

(*****) Torium projesinde, 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla 5.723 m²’lik 53 adet konuttan, 5.534 m²’lik 51 adet konut satılmış olup, geriye 189 m²’lik 2 adet konut stoğu kalmıştır. 2019’un ilk 3 ayında ise herhangi bir teslim yoktur.

(*****) 5. Levent projesinde 31 Mart 2019 itibarıyla, 1.822 adet konut satılmış ve teslimatı gerçekleştirilmiştir. (31 Aralık 2018: 1.799 adet)

NOT 11 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar	221.304	217.344

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

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
0-1 yıl arası	671.038	634.089
1-5 yıl arası	3.794.319	3.613.637
5-10 yıl arası	5.581.696	5.315.000

Yukarıda belirtilen asgari kira gelirlerinin hesaplanmasında; Mall of İstanbul AVM, Torun Tower, Mall of Antalya, Torun Center, Korupark AVM, Torium AVM, Zafer Plaza AVM ve Deepo AVM’ye ait kiralar dikkate alınmış olup Şirket’in iştiraklerinden Yeni Gimat’ın sahip olduğu ANKAmall ve Crowne Plaza Otel ve Netsel Marina’ya ilişkin kiralar ve müşterek yönetime tabi ortaklıklardan Bulvar Samsun AVM’ye ilişkin kira dahil edilmemiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

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

Şirket’in 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	8.013.139	7.574.196
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	-	-
	8.013.139	7.574.196

Şirket’in vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Mart 2019 itibarıyla %0’dır (31 Aralık 2018: %0’dır).

31 Mart 2019 itibarıyla Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 7.811.559 TL tutarında ipotegi bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 7.372.065 TL).

	31 Mart 2019		31 Aralık 2018	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	915.000	5.149.986	915.000	4.813.724
Avro	355.000	2.243.174	355.000	2.139.942
TL	418.399	418.399	418.399	418.399
		7.811.559		7.372.065

Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM ve Torun Tower’a ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 12 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket, çıkarılmış sermayesinin 176.100.000 Tam TL'den 224.000.000 Tam TL'ye arttırılması nedeni ile 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 yayınlanmıştır. Halka arz edilen 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 artırımını işlemleri 16 Ağustos 2012 tarihinde tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal raporlamaya ilişkin esaslar tebliği (II-14.1), Vergi Usul Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı Tebliğ Hükümleri çerçevesinde 2017 Yılı net dönem karından yasal yedek akçelerin ayrılmasından sonra karın 50.000 TL 'sinin birinci temettü olarak dağıtılmasından sonra kalan tutar, olağanüstü yedeklere aktarılmıştır.

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

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

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

Hissedarlar	(%)	A Grubu (bin adet)	B Gubu (bin adet)	C Gubu (bin adet)	31 Aralık 2018
Aziz Torun	37,41	200.328	-	173.740	374.068
Mehmet Torun	37,40	-	200.312	173.740	374.052
Torunlar Gıda San. ve Tic. A.Ş.	0,02	142	142	-	284
Mahmut Karabıyık	0,01'den az	-	16	-	16
Diğer hissedarlar	0,01'den az	-	-	8	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	251.572	251.572
Nominal sermaye		200.470	200.470	599.060	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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 12 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

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

NOT 13 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Satış gelirleri		
Kira gelirleri	144.250	114.871
Konut ve ofis satış gelirleri	28.796	533.753
Ortak alan gelirleri	31.116	23.569
Diğer	1.041	1.335
	205.203	673.528
Satışların maliyeti		
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(17.510)	(296.167)
Ortak alan giderleri	(32.223)	(29.994)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(3.776)	(1.136)
Diğer	(13)	-
	(53.522)	(327.297)
Brüt kar	151.681	346.231

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden ve Torun Tower ve Torun Center ofis binasından elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket’in faal alışveriş merkezleri, Mall of İstanbul, Ankara ANKAmall, Bursa Korupark, Bursa Zafer Plaza, Antalya Deepo, Antalya 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, Antalya Mall of Antalya’nın işletmesi ilişkili şirketlerden Torun AVM Yatırım ve Yönetim A.Ş. (“Torun AVM”), Bursa Zafer Plaza’nın işletmesi Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

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

Genel Yönetim Giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Vergi, resim ve harçlar	(7.814)	(4.099)
Şüpheli alacak karşılık gideri (net)	(136)	(430)
Personel giderleri	(1.623)	(1.829)
Bağışlar	(1.168)	(1.453)
Taşınmaz giderleri	(1.956)	(685)
Danışmanlık giderleri	(271)	(165)
Amortisman giderleri	(93)	(264)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(212)	(47)
BİST giderleri	(212)	(186)
Diğer	(957)	(613)
	(14.442)	(9.771)

Pazarlama Giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Reklam giderleri (*)	(80)	(751)
Personel giderleri	(388)	(525)
Konut satışı pazarlama giderleri	(19)	(2.677)
Amortisman giderleri	(147)	(163)
Diğer	(112)	(234)
	(746)	(4.350)

(*) 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla reklam giderlerinin 54 TL tutarındaki kısmı 5. Levent projesi (31 Mart 2018: 613TL); 0 TL tutarındaki kısmı Mall of İstanbul projesi (31 Mart 2018: 91 TL); 10 TL tutarındaki kısmı Torun Center projesinin tanıtım ve reklam giderlerinden (31 Mart 2018: 12 TL), 16 TL tutarındaki kısmı Korupark projesinin (31 Mart 2018: 31 TL) tanıtım ve reklam giderlerinden, kalan kısım ise Şirket'in tanıtımı için katılan muhtelif giderlerden oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.**

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

NOT 15 – FİNANSAL GELİRLER / GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Mart- 31 Mart 2018
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	7.496	15.129
	7.496	15.129
Finansal giderler		
Kur farkı gideri, net (*)	(208.128)	(145.670)
Faiz gideri	(89.523)	(64.806)
Türev finansal araçlardan giderler	-	(2.328)
	(297.651)	(212.804)

(*) 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 arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

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

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	(143.950)	150.347
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000.000	1.000.000.000
Hisse başına kar / (zarar) (Tam TL)	(0,14)	0,15

Not 2.6’da belirtildiği üzere; Şirket’in ağırlıklı hisse sayısı, bedelsiz sermaye artışının geçmişe yönelik etkilerini de dahil ederek hesaplanmıştır.

NOT 17 – ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Ücret ve Primler	624	558
	624	558

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 dönemlerinde ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar	80.110	156.175
Yükümlülükler	(3.674.330)	(3.657.437)
Net Bilanço Pozisyonu	(3.594.220)	(3.501.262)

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

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	-	12.210	68.723
Diğer Varlıklar	644	871	8.972
Ticari Alacaklar	-	429	2.415
Toplam varlıklar	644	13.510	80.110
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(1.448)	(1.756)	(19.033)
Finansal yükümlülükler	(26.841)	(210.682)	(1.355.405)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(4.216)	(11.961)	(93.961)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(165.083)	(206.596)	(2.205.931)
Toplam yükümlülükler	(197.588)	(430.995)	(3.674.330)
Net bilanço pozisyonu	(196.944)	(417.485)	(3.594.220)
Aktif karakterli döviz cinsinden			
bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden			
bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Döviz cinsinden bilanço dışı			
türev ürünlerin net pozisyonu	-	-	-
Net yabancı para			
 yükümlülük pozisyonu	(196.944)	(417.485)	(3.594.220)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.**

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

NOT 18 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Yabancı para pozisyonu(devamı)**

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

Avro karşısında	(248.890)
Amerikan Doları karşısında	(469.955)
Net yabancı para pozisyonu	(718.843)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	6.502	20.195	145.438
Diğer varlıklar	873	497	7.877
Ticari alacaklar	100	429	2.860
Toplam varlıklar	7.475	21.121	156.175
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(2.013)	(1.661)	(20.873)
Finansal yükümlülükler	(40.250)	(262.852)	(1.589.854)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(2.954)	(11.026)	(75.813)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(142.843)	(197.989)	(1.970.897)
Toplam yükümlülükler	(188.060)	(473.528)	(3.657.437)
Net bilanço pozisyonu	(180.585)	(452.407)	(3.501.262)
Aktif karakterli döviz cinsinden			
bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden			
bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(180.585)	(452.407)	(3.501.262)

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

Avro karşısında	(217.713)
Amerikan Doları karşısında	(476.014)
Net yabancı para pozisyonu	(693.727)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 19 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Torunlar GYO portföyünde yer alan ve Otel, Kongre Merkezi ile Rezidans'tan oluşan Mall of İstanbul 2. Etap projesinde otel kısmı için Hilton markası ile anlaşılmıştır. 2020 yılının yaz aylarında konuklarını ağırlamaya başlaması planlanan Hilton Mall of İstanbul Otel; 19'u süit, 161'i standart olmak üzere toplam 180 odadan oluşmaktadır. Otelde, kongre merkezi, restaurant, executive lounge, spa, fitness center ve havuz gibi sosyal donatıların yanı sıra mağaza alanları da yer almaktadır. Hilton Mall of İstanbul, Torunlar GYO'nun %100 iştiraki olan TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. tarafından franchise anlaşması modeli ile işletilecektir. Arsa hariç 71 milyon ABD Doları yatırım bedeli öngörülmektedir.

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 ara dönem özet finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup

28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	390.629	204.337
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	11.513.908	11.404.537
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	350.016	348.425
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		222.193	317.140
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	12.476.746	12.274.439
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	4.465.630	4.098.497
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	93.760	95.538
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	7.469.882	7.613.718
Diğer kaynaklar		447.474	466.686
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	12.476.746	12.274.439

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.**

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

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

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	390.629	204.337
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	390.629	204.337
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	201.580	202.131
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(I)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2019	31 Aralık 2018	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	%0	%0	<%10
2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b)	%95	%93	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%3	%3	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	%0	%0	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0	%0	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0	%0	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%64	%58	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0	%0	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%0	%0	<%10

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Yeni Gimat	14,83	317.428	308.370
TTA	40,00	25.374	25.902
Netsel	44,60	6.729	14.153
TRN	100,00	484	109
		350.015	348.534