

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

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

**Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu'na**

Giriş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara döneme ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosunun sınırlı bağımsız denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket Yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı bağımsız denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sonuç bildirmektir.

Sınırlı Bağımsız Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELLOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



H. Erdem Selçuk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Ağustos 2019

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU	5-6
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	7-45
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7-9
NOT 2 ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9-22
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	23
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	24-25
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	27-28
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE KISA VADELİ KARŞILIKLAR	29-30
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	30-31
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	32-34
NOT 10 STOKLAR	34-35
NOT 11 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	35-36
NOT 12 ÖZKAYNAKLAR	37-38
NOT 13 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	38
NOT 14 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	39
NOT 15 FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	39
NOT 16 HİSSE BAŞINA (KAYIP) / KAZANÇ	40
NOT 17 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	40-41
NOT 18 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	42-43
NOT 19 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	44
NOT 20 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	44-45

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	(Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 30 Haziran 2019	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.843.142	1.669.261
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	459.179	203.881
Ticari Alacaklar	8	147.763	173.382
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	17	21.623	30.873
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		126.140	142.509
Diğer Alacaklar		10.552	3.101
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		10.552	3.101
Stoklar	10	1.208.896	1.261.004
Peşin Ödenmiş Giderler	7	12.830	14.196
Diğer Dönen Varlıklar		3.922	13.697
Duran Varlıklar		10.609.505	10.601.857
Ticari Alacaklar	8	5.660	10.661
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		5.660	10.661
Diğer Alacaklar		9.388	9.293
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		9.388	9.293
Özkaynak Yöntemiyle Muhasebeleştirilen Yatırımlar	3	338.592	348.425
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	10.245.159	10.219.431
Bağlı Ortaklıklar		484	109
Maddi Duran Varlıklar		5.716	9.145
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		663	790
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		663	790
Peşin Ödenmiş Giderler	7	3.843	4.003
Toplam Varlıklar		12.452.647	12.271.118

30 Haziran 2019 tarihli finansal tablolar, 9 Ağustos 2019 tarihinde Yönetim Kurulu adına Genel Müdür Yardımcısı İsmail Kazanç ve Muhasebe Müdürü Erkan Çetin tarafından imzalanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	(Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 30 Haziran 2019	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.530.804	2.352.590
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	166.336	258.038
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	2.047.300	1.685.608
Diğer Borçlar		23.375	28.241
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		23.375	28.241
Ticari Borçlar	8	89.304	98.110
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	17	17.404	30.291
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		71.900	67.819
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.671	1.753
Kısa Vadeli Karşılıklar		11.417	9.807
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	7	11.417	9.807
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	102.238	175.869
Ertelenmiş Gelirler	7	89.163	95.164
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.505.948	2.303.875
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.504.766	2.250.389
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.182	1.182
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		1.182	1.182
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	7	-	52.304
ÖZKAYNAKLAR		7.415.895	7.614.653
Ödenmiş Sermaye	12	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar		(4.475)	(3.338)
Paylara İlişkin Primler		25.770	25.770
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.255	74.255
<i>- Yasal yedekler</i>		74.255	74.255
Geçmiş Yıllar Karları		6.517.966	5.229.827
Net Dönem (Zararı)/Karı		(197.621)	1.288.139
TOPLAM KAYNAKLAR		12.452.647	12.271.118

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 30 HAZİRAN 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	(Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak- 30 Haziran 2019	(Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Nisan- 30 Haziran 2019	(Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak- 30 Haziran 2018	(Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Nisan- 30 Haziran 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	13	432.424	226.116	1.327.890	654.362
Satışların Maliyeti (-)	13	(124.937)	(70.492)	(730.415)	(399.058)
BRÜT KAR		307.487	155.624	597.475	255.304
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	(29.396)	(14.886)	(22.630)	(16.886)
Pazarlama Giderleri (-)	14	(1.640)	(894)	(3.562)	(1.889)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		4.547	1.394	29.859	17.588
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(4.745)	(2.350)	(7.114)	(4.532)
ESAS FAALİYET KARI		276.253	138.888	594.028	249.585
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	3	20.452	11.444	17.271	11.018
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		296.705	150.332	611.299	260.603
Finansal Gelirler	15	21.631	14.135	29.561	14.429
Finansal Giderler (-)	15	(515.957)	(218.285)	(708.951)	(493.470)
DÖNEM ZARARI		(197.621)	(53.818)	(68.091)	(218.438)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç / (kayıp)	16	(0,20)	(0,05)	(0,07)	(0,22)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(197.621)	(53.818)	(68.091)	(218.438)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 30 HAZİRAN 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	-	-	-	9.102	446.006	(455.108)	-
Temettüleri	-	-	-	-	(50.000)	-	(50.000)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler (*)	-	(1.487)	-	-	-	-	(1.487)
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	(68.091)	(68.091)
30 Haziran 2018	1.000.000	(2.682)	25.770	74.255	5.229.827	(68.091)	6.259.079
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 (*)	-	(1.137)	-	-	-	-	(1.137)
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	(197.621)	(197.621)
30 Haziran 2019	1.000.000	(4.475)	25.770	74.255	6.517.966	(197.621)	7.415.895

(*) Bakınız: Dipnot 3

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		(Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2019	(Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2018
	Dipnot Referansı		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI		170.833	140.420
Dönem Zararı		(197.621)	(68.091)
Dönem Net Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		455.621	568.255
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		257.904	430.561
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15	187.760	125.084
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		177	698
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	8	4.539	2.138
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		28.167	18.642
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karları		(2.474)	-
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler		-	8.403
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(20.452)	(17.271)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(79.621)	(358.205)
Ticari alacaklardaki azalışla ilgili düzeltmeler		26.081	7.716
Ticari borçlardaki azalışla ilgili düzeltmeler		(8.806)	(12.375)
Stoklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		17.483	(122.647)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalışla ilgili düzeltmeler		1.526	14.729
Ertelenmiş gelirlerdeki azalışlar ilgili düzeltmeler		(6.001)	(514.967)
Faaliyetlerle ilgili diğer dönen/duran varlıklardaki azalış		9.775	83.424
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış		(119.679)	185.915
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		178.379	141.959
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(265)	(99)
Diğer ödemeler		(7.281)	(1.440)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		(Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2019	(Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2018
	Dipnot Referansı		
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		5.762	(197.827)
İştiraklerden temettü geliri	3	29.148	19.386
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları		3.379	(457)
Bağlı Ortaklığın Alımına İlişkin Nakit Çıktıları		(375)	(109)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	9	(29.395)	(62.680)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.005	-
Diğer Nakit Girişleri		-	(153.967)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		76.302	46.646
Alınan faiz		21.528	32.559
Ödenen faizler		(149.313)	(110.987)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		1.161.535	616.232
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(957.448)	(441.230)
Türev araçlardan nakit girişleri		-	72
Ödenen temettüleri		-	(50.000)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		252.897	(10.761)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		2.298	39.135
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış	5	255.195	28.374
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	202.684	595.219
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	457.879	623.593

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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”) Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir.

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

Şirket’in 30 Haziran 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 Çıkmaızı 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 30 Haziran 2019 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir:

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar	Faaliyet konusu	Müteşebbis 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 ŞİRKET’İN 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.

30 HAZİRAN 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”)

ANKA mall 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 Anka mall AVM’ye, 2007 yılından itibaren ise Ankara Crowne Plaza oteline sahiptir. ŞİRKET’İN 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 etkilere sahip olması ancak kontrolünün olmamasından dolayı ara dönem özet finansal tablolarda özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 önemli etkilere sahip olduğu ancak kontrolünün olmadığı Netsel, ara dönem özet finansal tablolarda özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Geriye kalan %0,40’lık kısım Torun ailesinin kontrolündedir.

Bağlı ortaklık

TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.

ŞİRKET, 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.

NOT 2 – ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS’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.

Ara dönem özet finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan “TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan 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.

ŞİRKET, 30 Haziran 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 ŞİRKET, 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tablolarını özet sunum tercih ederek hazırlamıştır ve TFRS’ye uygun olarak hazırlanan finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar TMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Bu sebeple ŞİRKET’İN ara dönem özet finansal tabloları 31 Aralık 2018 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

ŞİRKET’İN 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 9 Ağustos 2019 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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)

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirket’in 30 Haziran 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.

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.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Cari dönemde Şirket önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır. Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarları aşağıda açıklanmıştır:

- 2018 yılında Şirket, finansal durum tablosunda 9.293 TL tutarındaki “Verilen teminatları” dönen varlıklar ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar içerisinde sunmuştur. Cari yılda, Şirket yönetimi, bu teminatları “Duran varlıklar ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar “ altında sınıflamıştır.

Yapılan bu sınıflamaların kar veya zarar tablosuna etkisi bulunmamaktadır.

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.

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
	(%)	(%)
TTA	40,00	40,00

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar	1.925	2.714
Duran varlıklar	140.384	141.431
Toplam varlıklar	142.309	144.145
Kısa vadeli yükümlülükler	53.242	51.587
Uzun vadeli yükümlülükler	25.812	27.804
Özkaynaklar	63.255	64.754
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	142.309	144.145
Net dönem (zararı)/karı	(1.499)	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.

30 HAZİRAN 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)

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

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

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Toplam varlıklar	2.115.187	1.871.068
Toplam yükümlülükler	44.356	41.012
Net dönem karı	130.397	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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Toplam varlıklar	2.079.897	1.825.053
Toplam yükümlülükler	30.687	26.731
Net dönem karı	124.633	275.719

Netsel'den elde edilen tutarlar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Toplam varlıklar	35.290	46.015
Toplam yükümlülükler	13.669	14.281
Net dönem karı	5.764	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.

30 HAZİRAN 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

a) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 16	<i>Kiralamalar</i>
TFRS Yorum 23	<i>Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler</i>
TMS 28 (değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar</i>
TMS 19 (değişiklikler)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar’a İlişkin Değişiklikler</i>
2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 3, TFRS 11, TMS 12 ve TMS 23 Standartlarındaki</i>
<i>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. ŞİRKET, TFRS 16 standardını ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinde finansal tablolara alınan ilk uygulamanın kümülatif etkisini dikkate alarak değerlendirmiş olup önemli bir etkisi bulunmamaktadır..

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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)

a) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (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’dan 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 varlığını 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.

30 HAZİRAN 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)

a) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 16 Kiralamalar (devamı)

Kiracı Muhasebesine Etki (devamı)

Faaliyet kiralamaları (devamı)

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 muhasebeleşirmeyi tercih etmiştir.

TFRS 16'nın Şirket'in finansal tabloları üzerindeki önemli bir etkisi olmamıştır.

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 azamı 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 muhasebeleşirmeye 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.

TFRS 16 hükümleri uyarınca alt kiralama kapsamında kiraya veren, ana kiralamayı ve alt kiralamayı iki ayrı sözleşme bulunmamakta ve kiraya verilen kısımlar üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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)

a) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

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 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.

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.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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)

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TFRS 3 (değişiklikler)	<i>İşletme Birleşmeleri</i>
TMS 1 (değişiklikler)	<i>Finansal Tabloların Sunuluşu</i>
TMS 8 (değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar</i>

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2021 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini almıştır.

TFRS 3 (değişiklikler) İşletme Birleşmeleri

Bir faaliyet ve varlık grubunun ediniminin muhasebeleştirilmesi, söz konusu grubun bir işletme grubu mu yoksa sadece bir varlık grubu mu olduğuna bağlı olarak değiştiği için “işletme” tanımı önemlidir. TFRS 3 İşletme Birleşmelerin standardında yer alan “işletme” tanımı değiştirilmiştir. Söz konusu değişikliklerle beraber:

- Bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek; sürecin asli olması ve süreç ve girdilerin birlikte çıktıların oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir.
- Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir.
- Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için isteğe bağlı bir test eklenmiştir.

TMS 1 (değişiklikler) Finansal Tabloların Sunuluşu ve TMS 8 (değişiklikler) Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar – Önemlilik Tanımı

Önemlilik tanımındaki değişiklikler (TMS 1 ve TMS 8’deki değişiklikler), “önemlilik” tanımını netleştirir ve Kavramsal Çerçeve’de kullanılan tanımı ve standartları revize eder.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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. 30 Haziran 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, 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet finansal tablolarda 2018 yılında yapılan değerlendirme çalışması sonucu kabul edilen değerler kullanılmıştır. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla 2019 yılı için öngörülen gelirler ile 6 aylık gerçekleşmeler karşılaştırıldığında olumsuz bir etki görülmemiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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)

30 Haziran 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	8 Ocak 2019	Gelir indirgeme	%16-25	%8-15	%8	-
İstanbul İkitelli						
Kayabaşı arsa	8 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1065
İstanbul Beyoğlu						
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 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 30 Haziran 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.

30 HAZİRAN 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, 30 Haziran 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 hazırlanan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-408 tarihli 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 62.235 TL olarak belirlenmiştir.
- iii. Şirket, 30 Haziran 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 hazırlanan 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, 30 Haziran 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 hazırlanan 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, 30 Haziran 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 hazırlanan 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 30 Haziran 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 hazırlanan 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.

30 HAZİRAN 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, 30 Haziran 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 kiralınmasına 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, 30 Haziran 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, 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kayabaşı Köyü'nde kain 60.833 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 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, 30 Haziran 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.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 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, 30 Haziran 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, 30 Haziran 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, 30 Haziran 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.**30 HAZİRAN 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

	30 Haziran 2019		31 Aralık 2018	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	% 14,83	303.647	% 14,83	308.370
TTA	% 40,00	25.302	% 40,00	25.902
TRN	% 100,00	484	% 100,00	109
Netsel	% 44,60	9.643	% 44,60	14.153
		339.076		348.534

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Dönem başı	348.425	349.531	315.593	318.438
İştiraklerden gelir ve giderler,(net)	21.052	11.720	18.857	11.921
İştiraklerden alınan temettüleri	(29.148)	(22.067)	(19.386)	(17.062)
Geri alınmış paylar (*)	(1.137)	(316)	(1.487)	(403)
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	(600)	(276)	(1.586)	(903)
Dönem Sonu	338.592	338.592	311.991	311.991

(*) 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 1.137 TL Yeni Gimat GYO A.Ş. hisseleri finansal tablolarda geri alınmış paylar olarak raporlanmıştır.

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Yeni Gimat	18.483	8.808	15.049	9.468
Netsel	2.569	2.912	3.808	2.453
TTA	(600)	(276)	(1.586)	(903)
Toplam	20.452	11.444	17.271	11.018

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.

30 HAZİRAN 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) 30 Haziran 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							
Alışveriş merkezleri							
Mall of İstanbul AVM	136.699	106.728	101.041	-	-	101.041	1.558
Korupark AVM	75.799	62.585	62.110	-	-	62.110	2.662
Torun Tower	43.500	43.410	42.448	-	-	42.448	307
Torium AVM	32.887	14.902	13.712	-	-	13.801	431
Zafer Plaza AVM	17.560	13.316	13.199	-	-	13.199	-
Antalya Deepo AVM	21.226	16.195	16.036	-	-	16.036	2.049
Mall of Antalya AVM	27.680	19.745	19.584	-	-	19.584	1.083
Mall of İstanbul							
Konut ve Ofisler	1.258	994	994	-	-	994	-
Korupark bağımsız bölümler	362	263	80	-	-	80	-
Torun Center	2.630	3.431	(340)	-	-	(340)	80
5. Levent ticari alanlar	1.359	783	784	-	-	784	-
Ara toplam	360.960	282.352	269.648	-	-	269.737	8.170
Konut ve ofis projeleri							
Torun Center	9.278	4.049	3.713	-	-	3.713	-
Korupark 3. Etap Konutlar	743	478	489	-	-	489	-
Mall of İstanbul	794	-	-	-	-	-	-
Torium konutlar	-	-	-	-	-	-	-
Nishistanbul Projesi	86	82	29	-	-	29	-
5. Levent Projesi (**)	60.563	20.526	16.092	-	-	16.092	94.532
Ara toplam	71.464	25.135	20.323	-	-	20.323	94.532
İnşa aşamasında olan projeler							
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	2.753
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	-	-	-	-	-	-	17.278
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller							
Mall of İstanbul 3. Etap (Dipnot 9)	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-
Kemankeş binası	-	-	-	-	-	-	739
İştirakler							
ANKAmall ve							
Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	18.483	-	18.483	-
Netsel	-	-	-	2.569	-	2.569	-
TTA	-	-	-	(600)	-	(600)	-
Dağıtılmamış	-	-	(13.718)	-	(494.326)	(508.133)	-
Toplam	432.424	307.487	276.253	20.452	(494.326)	(197.621)	123.472

(*) Yatırım 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.

30 HAZİRAN 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) 30 Haziran 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	107.425	80.662	76.193	-	-	76.193	1.386
Korupark AVM	61.587	49.891	49.561	-	-	49.561	1.135
Torun Tower	41.093	42.196	42.360	-	-	42.360	-
Torium AVM	26.661	12.084	11.061	-	-	11.061	27.682
Zafer Plaza AVM	16.200	11.815	11.710	-	-	11.710	-
Antalya Deepo AVM	16.549	12.283	12.281	-	-	12.281	-
Mall of Antalya	18.225	10.898	8.637	-	-	8.637	11.936
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-
Korupark bağımsız bölümler	309	309	(239)	-	-	(239)	-
Torun Center	1.068	366	366	-	-	366	842
Ara toplam	289.117	220.504	211.930	-	-	211.930	42.981
Konut ve ofis projeleri							
Torun Center	1.545	1.241	(2.438)	-	-	(2.438)	8.789
Korupark 3. Etap Konutlar	1.985	1.021	1.217	-	-	1.217	-
Mall of İstanbul	-	-	-	-	-	-	3
Torium konutlar	-	-	-	-	-	-	-
Nishistanbul Projesi	-	-	(56)	-	-	(56)	-
Ara toplam	3.530	2.262	(1.277)	-	-	(1.277)	8.792
İnşa aşamasında olan projeler							
5. Levent Projesi(**)	1.035.243	374.980	368.613	-	-	368.613	204.258
Torun Center	-	-	-	-	-	-	-
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	2.544
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	-	-	-	-	-	-	17.130
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller							
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-
Kemankeş binası	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler							
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	15.049	-	-	-
Netsel	-	-	-	3.808	-	-	-
TTA	-	-	-	(1.586)	-	-	-
Dağıtılmamış	-	(271)	14.762	-	(679.390)	(647.357)	-
Toplam	1.327.890	597.475	594.028	17.271	(679.390)	(68.091)	275.705

(*) 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.**30 HAZİRAN 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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kasa	-	-
Banka	459.141	203.469
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	1.102	2.472
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	458.039	200.997
Diğer hazır değerler	38	412
	459.179	203.881

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri	459.179	203.881
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(1.300)	(1.197)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	457.879	202.684

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
30 güne kadar	194.224	203.881
30 - 90 gün arası	264.955	-
	459.179	203.881

30 Haziran 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:

	30 Haziran 2019		31 Aralık 2018	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	21.776	125.323	20.195	106.243
Avro	28.793	188.614	6.502	39.194
Diğer	1	9	1	8
		313.946		145.445

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
	(%)	(%)
ABD Doları	%3,75	%6,39
Avro	%1,50	%3,80
Türk Lirası	%23,95	%23,43

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.**

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

NOT 6 – FİNANSAL BORÇLAR**Finansal Borçlar**

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	166.336	258.038
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	166.336	258.038
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	2.016.121	1.652.764
Finansal kiralamalar	31.179	32.844
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	2.047.300	1.685.608
Banka kredileri	2.472.013	2.187.695
Finansal kiralamalar	32.753	62.694
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	2.504.766	2.250.389
Toplam finansal borçlanmalar	4.718.402	4.194.035

Şirket’in 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla toplam 2.478.612 TL tutarındaki (31 Aralık 2018: 2.240.185 TL) finansal borçlanmalarına ilişkin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde toplam 8.384.814 TL tutarında (31 Aralık 2018: 7.372.065 TL) bankalara verilen ipotek bulunmaktadır.

a) Banka kredileri

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli banka kredileri	166.336	258.038
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	2.016.121	1.652.764
Uzun vadeli banka kredileri	2.472.013	2.187.695
Toplam borçlar	4.654.470	4.098.497

30 Haziran 2019	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	24,34	TL	166.336	166.336
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	22,81	TL	441.624	441.624
	5,72	ABD Doları	198.373	1.141.656
	4,04	Avro	66.075	432.841
Uzun vadeli banka kredileri	19,79	TL	416.666	416.666
	6,75	ABD Doları	190.667	1.097.307
	4,51	Avro	146.250	958.040
Toplam banka kredileri				4.654.470

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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)

a) Banka kredileri (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	861.058
Toplam banka kredileri				4.098.497

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

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
2020	808.015	703.497
2021	276.667	190.334
2021 ve sonrası	1.387.331	1.293.864
	2.472.013	2.187.695

b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
1 yıla kadar	31.179	32.844
1 yıl - 5 yıl	32.753	62.694
	63.932	95.538

Finansal kiralama yükümlülükleri ABD Doları ve Avro'dan oluşmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2019 itibarıyla %3,56 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 10.190 Avro ile %4,95 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 241 ABD Doları (31 Aralık 2018: 827 ABD Doları ve 1.527 Avro) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

30 Haziran 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 gayrimenkullerin altında gösterdiği AVM'lere ait ekipmanlara ilişkin finansal kiralama yükümlülüklerinden oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 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, DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE KISA VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Verilen sipariş avansları	8.797	8.738
Gelecek aylara ait giderler	4.033	5.458
	12.830	14.196

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Verilen sipariş avansları	970	970
Gelecek yıllara ait giderler	2.873	3.033
	3.843	4.003

Kısa Vadeli Ertelemiş Gelirler	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Alınan avanslar (*)	84.769	95.164
Ertelenmiş gelirler	4.394	
	89.163	95.164

(*) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 56.640 TL’lik kısmı 5. Levent projesi 2.502 TL tutarındaki kısmı Korupark 3. Etap, 18.196 TL’lik kısmı Mall of İstanbul projesi, 6.528 TL’lik kısmı Torun Center ve kalan 903 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 2.870 TL diğer avanslardan oluşmaktadır).

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Proje maliyetlerine ait kısa vadeli yükümlülükler (*)	100.054	171.213
Ödenecek vergi ve fonlar	2.134	4.576
Gider tahakkukları	50	80
	102.238	175.869

Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Proje maliyetlerine ait uzun vadeli yükümlülükler (*)	-	52.304
	-	52.304

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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, DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE KISA VADELİ KARŞILIKLAR (devamı)

Kısa vadeli karşılıklar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Dava karşılıkları (*)	11.417	9.807
	11.417	9.807

(*) Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Haziran 2019 itibarıyla 11.417 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2018: 9.807 TL). 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 35 adet maddi ve manevi tazminat davası, 186 adet iş davası ve 45 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 11.417 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. (31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 29 adet maddi ve manevi tazminat davası, 158 adet iş davası ve 29 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 9.807 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir). Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir. Şirket ortaklarının taraf olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

NOT 8 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar	81.017	75.587
Alacak senetleri (*)	63.424	80.081
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 17)	21.623	30.873
Alınan çekler	-	603
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(18.301)	(13.762)
	147.763	173.382

Uzun vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Alacak senetleri (*)	5.660	10.661
	5.660	10.661

(*) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 41.074 TL'si 5. Levent projesinden, 9.667 TL'si Mall of İstanbul projesinden, 5.580 TL'si Korupark 3. Etap konut projesinden, 1.176 TL'si Mall of Antalya projesinden, 862 TL'si Torium projesinden ve geriye kalan 10.726 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 14.231 TL).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	30 Haziran 2019	30 Haziran 2018
Dönem başı	(13.762)	(10.244)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 14)	(4.539)	(2.138)
Dönem sonu	(18.301)	(12.382)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 HAZİRAN 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 (devamı)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	30 Haziran 2018
3 - 6 ay arası	(2.921)	(2.138)
6 aydan daha uzun	(15.380)	(10.244)
	(18.301)	(12.382)

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ticari borçlar	66.670	67.188
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 17)	17.404	30.292
Borç senetleri	5.230	630
	89.304	98.110

30 Haziran 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.

30 HAZİRAN 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

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

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

(*) Şirket, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesi'nde bulunan ve tapununun 195 Ada, 7 Parsel, 54,870 m² yüzölçümlü taşınmaz, 209 Ada, 3 Parsel, 16,212 m² yüzölçümlü taşınmaz, 200 Ada, 3 Parsel, 827 m² yüzölçümlü taşınmaz ile bu taşınmazların üzerinde bulunan binaları 355 milyon TL bedel karşılığında ihale ile almış olup söz konusu taşınmazlara ilişkin tapu devir işlemi 20 Eylül 2012 tarihinde tamamlanmıştır. Satın alınan arazi üzerinde 5 yıldızlı otel ve apart otel kullanım amaçlı proje geliştirilmiş ve inşaaata başlanmıştır.

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 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	30 Haziran 2018
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	1.860.000	1.386	-	-	-	1.861.386
Torun Tower	1.532.000	-	-	-	-	1.532.000
Bursa Korupark AVM	1.293.000	1.135	-	-	-	1.294.135
Torun Center	1.022.687	842	-	-	-	1.023.529
Torium AVM	465.200	27.682	-	-	-	492.882
Antalya Deepo AVM ve Mall of Antalya	578.000	11.938	-	-	-	589.938
Bursa Zafer Plaza AVM	291.600	-	-	-	-	291.600
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	19.080	-	-	-	-	19.080
Korupark bağımsız bölümler	20.613	-	-	-	-	20.613
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabağçe arazisi (*)	754.600	2.544	-	-	-	757.144
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi	256.339	17.133	-	-	-	273.472
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	78.010	-	-	-	-	78.010
Kemankeş binası	58.170	20	-	-	-	58.190
Kayabaşı arsa	53.230	-	-	-	-	53.230
Mall of İstanbul 3. Etap	-	75.100	-	-	-	75.100
	8.282.529	137.780	-	-	-	8.420.309

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 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)

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018		30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
	Orijinal Tutar	Orijinal Tutar	Döviz cinsi		
Torun Tower	390.000	390.000	ABD Doları	2.244.489	2.051.751
Paşabahçe projesi	375.000	375.000	ABD Doları	2.158.163	1.972.838
Mall of İstanbul AVM	150.000	150.000	ABD Doları	863.265	789.135
Mall of İstanbul AVM	406.399	406.399	TL	406.399	406.399
Bursa Korupark AVM	225.000	225.000	Avro	1.473.908	1.356.301
Antalya Deepo AVM ve Mall of Antalya	130.000	130.000	Avro	851.591	783.641
Mall of İstanbul 2. Etap	387.000	12.000	TL	387.000	12.000
				8.384.815	7.372.065

NOT 10 – STOKLAR

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli stoklar		
Konutlar ve ofis projeleri		
Tamamlanmış Projeler		
- Torun Center projesi (*)	439.882	560.563
- Mall of İstanbul projesi (**)	24.505	25.965
- Nishistanbul (***)	12.495	12.088
- Korupark 3. etap (****)	2.419	2.673
- Torium (*****)	438	438
Tamamlanmamış Projeler		
- 5.Levent projesi (*****)	729.157	659.277
	1.208.896	1.261.004

30 Haziran 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 30 Haziran 2019 itibarıyla 89 adet konut, 47 adet ofis ve 40 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 582.799 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). 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2019 itibarıyla 1.079 adet konut, 133 adet ofis ve 21 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 985.698 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. 30 Haziran 2019 itibarıyla toplam 100.392 m²'lik 668 adet konutun satışı ve teslimatı gerçekleştirilmiştir (31 Aralık 2018: 100.204 m²'lik 667).

(*****) Torium projesinde, 30 Haziran 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 6 ayında ise herhangi bir teslim yoktur.

(*****) 5. Levent projesinde 30 Haziran 2019 itibarıyla, 1.850 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:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar	211.655	217.344

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

30 Haziran 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:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
0-1 yıl arası	702.992	639.084
1-5 yıl arası	4.677.993	3.613.637
5-10 yıl arası	5.847.491	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.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	8.585.757	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	-	-
	8.585.757	7.574.196

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 30 Haziran 2019 itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2018: %0'dır).

30 Haziran 2019 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 8.384.814 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 7.372.065 TL).

	30 Haziran 2019		31 Aralık 2018	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	915.000	5.265.917	915.000	4.813.724
Avro	355.000	2.325.499	355.000	2.139.942
TL	793.399	793.399	418.399	418.399
		8.384.815		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.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	(%)	A Grubu (bin adet)	B Gubu (bin adet)	C Gubu (bin adet)	30 Haziran 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.

30 HAZİRAN 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 dağıtım hususunda SPK tarafından belirlenen aşağıdaki esaslara tabidir:

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

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

NOT 13 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018
Satış gelirleri				
Kira gelirleri	295.495	150.140	237.699	122.828
Konut ve ofis satış gelirleri	71.464	42.668	1.038.773	505.020
Ortak alan gelirleri	63.893	32.777	49.378	25.809
Diğer	1.572	531	2.040	705
	432.424	226.116	1.327.890	654.362
Satışların maliyeti				
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(46.329)	(28.819)	(663.793)	(367.649)
Ortak alan giderleri	(72.535)	(40.312)	(58.275)	(27.200)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(4.405)	(629)	(8.298)	(4.160)
Diğer	(1.668)	(732)	(49)	(49)
	(124.937)	(70.492)	(730.415)	(399.058)
Brüt kar	307.487	155.624	597.475	255.304

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden, 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 Samsun 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.**30 HAZİRAN 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 VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**Genel Yönetim Giderleri**

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Vergi, resim ve harçlar	(12.120)	(4.306)	(11.744)	(11.705)
Şüpheli alacak karşılık gideri (net) (Not 8)	(4.539)	(4.403)	(2.138)	(1.708)
Personel giderleri	(3.453)	(1.830)	(3.732)	(1.903)
Bağışlar	(1.175)	(7)	(1.791)	(338)
Taşınmaz giderleri	(5.396)	(3.440)	(1.557)	(398)
Danışmanlık giderleri	(592)	(321)	(327)	(162)
Amortisman giderleri	(177)	(84)	(698)	(434)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(462)	(250)	(65)	(18)
BİST giderleri	(234)	(22)	(217)	(31)
Diğer	(1.248)	(223)	(361)	(189)
	(29.396)	(14.886)	(22.630)	(16.886)

Pazarlama Giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Reklam giderleri	(157)	(77)	(1.734)	(983)
Personel giderleri	(792)	(404)	(926)	(401)
Amortisman giderleri	(335)	(188)	(358)	(195)
Danışmanlık giderleri	-	-	(60)	(60)
Diğer	(356)	(225)	(484)	(250)
	(1.640)	(894)	(3.562)	(1.889)

NOT 15 – FİNANSAL GELİRLER / GİDERLER

Finansal gelirler	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018
Vadeli mevduat faiz gelirleri	21.631	14.135	29.561	14.429
	21.631	14.135	29.561	14.429
Finansal giderler	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018
Kur farkı gideri, net (*)	(306.566)	(98.420)	(541.771)	(396.101)
Faiz gideri	(209.391)	(119.865)	(154.645)	(89.839)
Türev finansal araçlardan giderler	-	-	(8.332)	(6.004)
Komisyon gideri	-	-	(4.203)	(1.526)
	(515.957)	(218.285)	(708.951)	(493.470)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 16 – HİSSE BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	(197.621)	(53.818)	(68.120)	(218.438)
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Hisse başına kar / (zarar) (Tam TL)	(0,20)	(0,05)	(0,07)	(0,22)

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

NOT 17 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Torun AVM (*)	15.451	27.076
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	4.039	3.591
Diğer	53	33
TRN	2.080	173
	21.623	30.873

İlişkili taraflara borçlar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (***)	9.107	18.194
Torun AVM (*)	-	4.011
Torunlar Gıda	21	24
Torun Ailesi (**)	7.733	8.062
TRN	543	-
	17.404	30.291

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 17 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

30 Haziran 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
İlişkili taraflara yapılan satışlar				
Torun AVM	14.841	7.182	15.656	9.383
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	17.716	8.299	16.207	8.107
Diğer	1.924	858	269	153
	34.481	16.339	32.132	17.643

Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Şirket’in sahip olduğu Zafer Plaza AVM’nin işletmeciliğini yapmaktadır. Zafer Plaza AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, Torunlar GYO 30 Haziran 2019 dönemi için 17.716 TL ve 30 Haziran 2018 dönemi için 16.207 TL kira geliri elde etmiştir.

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
İlişkili taraflardan yapılan alımlar				
Torun AVM	41.921	20.857	41.446	21.021
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (*)	25.801	17.060	13.805	11.556
Torunlar Gıda	803	301	718	379
PRN Parakende Mağazacılık ve Tic. A.Ş.	115	58	106	85
Diğer	8	8	6	6
	68.648	38.284	56.081	33.047

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

30 Haziran 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve faiz giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Faiz gelirleri:				
Torun AVM	562	20	-	-
Diğer	122	77	-	-
	684	97	-	-

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Faiz giderleri:				
Torun AVM	-	-	454	85
Torun Yapı	509	206	-	-
Torunlar Gıda	250	69	1	-
	759	275	455	85

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Ücret ve Primler				
	1.318	694	1.186	628
	1.318	694	1.186	628

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 dönemlerinde ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar	323.382	156.175
Yükümlülükler	(3.819.009)	(3.657.437)
Net Bilanço Pozisyonu	(3.495.627)	(3.501.262)

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 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	28.793	21.776	313.937
Diğer varlıklar	290	882	6.976
Ticari alacaklar	-	429	2.469
Toplam varlıklar	29.083	23.087	323.382
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(976)	(1.384)	(14.359)
Finansal yükümlülükler	(71.265)	(198.614)	(1.609.879)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(3.595)	(14.443)	(106.671)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(151.250)	(190.667)	(2.088.100)
Toplam yükümlülükler	(227.086)	(405.108)	(3.819.009)
Net bilanço pozisyonu	(198.003)	(382.021)	(3.495.627)
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	(198.003)	(382.021)	(3.495.627)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 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	(259.412)
Amerikan Doları karşısında	(439.714)
Net yabancı para pozisyonu	(699.126)

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.

30 HAZİRAN 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

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 858 Ada, 1 No'lu Parsel sayılarında kayıtlı 18.208,90 m² yüzölçümlü taşınmazın 401/60000 hisseli payı (121,70 m²) 26.07.2019 tarihinde 1.150.000 TL + KDV bedelle Yaşar Aslan'dan satın alınmıştır. Değerleme firması tarafından söz konusu taşınmaz için 1 Ağustos 2019 tarih ve 2019/961 sayılı gayrimenkul değerleme raporunda 994.814 TL +KDV değer takdir edilmiştir.

26 Temmuz 2019 tarihinde 1.150.000 TL+ KDV bedelle satın alınan taşınmaz, Şirket portföyünde yer alan Mall Of İstanbul 2.Etap (Hotel, rezidans ve kongre merkezi) projesiyle bitişik konumda yer almaktadır. Uzun vadede yeni alınan taşınmazın Mall Of İstanbul projesiyle geliştirilen konseptte değer katacağı düşünüldüğü için bahse konu taşınmaz değerleme firması tarafından belirlenen makul değer üzerinde bir bedelle satın alınmıştır. Bu işlem sonucunda taşınmaz üzerindeki Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı payı %100'e ulaşmıştır. Bu durum, yapılacak ilk genel kurul toplantısında ortaklara açıklanacak ve gerekli bilgilendirme yapılacaktır.

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	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	459.179	203.881
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	11.377.702	11.480.435
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	339.076	348.534
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		276.789	238.268
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	12.452.746	12.271.118
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	4.654.470	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	63.932	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	7.415.996	7.614.653
Diğer kaynaklar		318.348	462.430
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	12.452.746	12.271.118

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 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	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	459.179	203.881
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	459.179	203.881
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	200.942	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/(l)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 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	%95	>%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	%66	%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	
		30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Yeni Gimat	14,83	303.647	308.370
TTA	40,00	25.302	25.902
Netsel	44,60	9.643	14.153
TRN	100,00	484	109
		339.076	348.534