

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

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<p>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değerlerinin Belirlenmesi</p> <p>Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemiyle değerlemektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 11.290.632 Bin TL'lik (31 Aralık 2018: 10.219.431 Bin TL) değer üzerinden gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespiti bağımsız değerlendirme şirketi tarafından yapılmış olup detayları Not 8'de sunulmaktadır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının %82'sini oluşturmakta (31 Aralık 2018: %83) ve gerçeğe uygun değerlerin bulunması için yapılan hesaplamaların önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebiyle bu konu kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin testler ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">• Şirket Yönetimi tarafından görevlendirilen değerlendirme şirketi uzmanlarının yetkinliklerinin ve sektör tecrübelerinin değerlendirilmesi,• Değerleme şirketi tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu,• İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") yöntemiyle yapılan değerlemelerde kullanılan tahmini kira artış oranları, tahmini doluluk oranları, tahmini karlılık ve konaklama ücretleri gibi temel değişkenlerin uygunluğunun değerlendirilmesi,• Yukarıda belirtilen değişkenlere dair tahminlerin fiili sonuçlarla karşılaştırılması ve uygunluğunun değerlendirilmesi,• İNA hesaplamalarında kullanılan iskonto oranı ve nihai büyüme oranlarının piyasa verileri ve bağımsız kaynaklardan alınan verilerle karşılaştırılması ve uygunluğunun değerlendirilmesi,• İskonto oranı, nihai büyüme oranı ve diğer temel değişkenlerin değiştirilerek yapılan duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi,• Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden yapılarak aritmetik doğruluğunun ve finansal tablolara yansıtılacak değer artış/azalışlarının kontrol edilmesi, <p>Ek olarak finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemelerine dair sunulan bilgi ve açıklamaların doğruluğu değerlendirilmiştir.</p>

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket Yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'ü tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 9 Mart 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi H. Erdem Selçuk'tur.

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



H. Erdem Selçuk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Mart 2020

FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER

SAYFA

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2	
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3	
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4	
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5	
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR	6-64	
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-33
NOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	34-35
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	36
NOT 5	FİNANSAL BORÇLAR	37-38
NOT 6	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	39
NOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	40
NOT 8	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	41-42
NOT 9	STOKLAR	43
NOT 10	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	44
NOT 11	DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	44
NOT 12	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE MUHASEBELEŞTİRİLEN YATIRIMLAR	45
NOT 13	KARŞILIKLAR	45-46
NOT 14	TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	46-47
NOT 15	ÖZKAYNAKLAR	47-48
NOT 16	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	48
NOT 17	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	49
NOT 18	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	49
NOT 19	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER	50
NOT 20	FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	50
NOT 21	HİSSE BAŞINA KAZANÇ	51
NOT 22	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	51
NOT 23	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	51-53
NOT 24	FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	53-54
NOT 25	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	54-62
NOT 26	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	62
NOT 27	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	62-64

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2019	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.990.637	1.669.261
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	738.885	203.881
Ticari Alacaklar	7	115.683	173.382
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>7, 23</i>	<i>22.501</i>	<i>30.873</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>7</i>	<i>93.182</i>	<i>142.509</i>
Diğer Alacaklar	11	124	3.101
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>11</i>	<i>124</i>	<i>3.101</i>
Stoklar	9	1.105.159	1.261.004
Peşin Ödenmiş Giderler	6	18.715	14.196
Diğer Dönen Varlıklar	10	12.071	13.697
Duran Varlıklar		11.723.452	10.601.857
Ticari Alacaklar	7	2.003	10.661
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>7</i>	<i>2.003</i>	<i>10.661</i>
Diğer Alacaklar		9.290	9.293
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>9.290</i>	<i>9.293</i>
Özkaynak Yöntemiyle Muhasebeleştirilen Yatırımlar	12	394.174	348.425
Bağlı Ortaklıklar		484	109
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	11.290.632	10.219.431
Maddi Duran Varlıklar		22.375	9.145
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		652	790
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		<i>652</i>	<i>790</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	6	3.842	4.003
Toplam Varlıklar		13.714.089	12.271.118

31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolar, 9 Mart 2020 tarihinde Yönetim Kurulu adına Genel Müdür Yardımcısı İsmail Kazanç ve Muhasebe Müdürü Erkan Çetin tarafından imzalanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2019	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.204.314	2.352.590
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	163.233	258.038
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.788.539	1.685.608
Ticari Borçlar	7	126.849	98.110
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	7, 23	54.540	30.291
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7	72.309	67.819
Diğer Borçlar	11	21.946	28.241
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11	21.946	28.241
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.524	1.753
Kısa Vadeli Karşılıklar	13	14.578	9.807
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	13	14.578	9.807
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	5.916	175.869
Ertelenmiş Gelirler	6	81.729	95.164
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.030.829	2.303.875
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	3.029.817	2.250.389
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	1.009	1.182
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	13	1.009	1.182
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	10	3	52.304
ÖZKAYNAKLAR		8.478.946	7.614.653
Ödenmiş Sermaye	15	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar		(4.707)	(3.338)
Paylara İlişkin Primler		25.770	25.770
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.255	74.255
- Yasal Yedekler		74.255	74.255
Geçmiş Yıllar Karları		6.517.966	5.229.827
Net Dönem Karı		865.662	1.288.139
TOPLAM KAYNAKLAR		13.714.089	12.271.118

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak- 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	987.537	1.952.909
Satışların Maliyeti (-)	16	(305.548)	(1.067.600)
BRÜT KAR		681.989	885.309
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(64.938)	(51.371)
Pazarlama Giderleri (-)	17	(12.021)	(5.789)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	967.195	1.777.150
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(4.689)	(1.404)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		1.567.536	2.603.895
Özkaynak Yöntemiyle Muhasebeleştirilen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	12	76.266	54.364
FİNANSAL GELİRLER / (GİDERLER) ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		1.643.802	2.658.259
Finansal Gelirler	20	49.937	64.657
Finansal Giderler (-)	20	(828.077)	(1.434.777)
VERGİ ÖNCESİ KAR/ZARAR		865.662	1.288.139
Dönem Vergi Gideri/Geliri	22	-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		865.662	1.288.139
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		865.662	1.288.139
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	21	0,87	1,29
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		865.662	1.288.139

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Kardan Ayrılan Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Dönem Karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2018							
itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(1.195)	25.770	65.153	4.833.821	455.108	6.378.657
Transferler	-	-	-	9.102	446.006	(455.108)	
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler (**)	-	(2.143)	-	-	-	-	(2.143)
Kar payları (*)	-	-	-	-	(50.000)	-	(50.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	1.288.139	1.288.139
31 Aralık 2018							
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(3.338)	25.770	74.255	5.229.827	1.288.139	7.614.653
1 Ocak 2019							
itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(3.338)	25.770	74.255	5.229.827	1.288.139	7.614.653
Transferler	-	-	-	-	1.288.139	(1.288.139)	-
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler (**)	-	(1.369)	-	-	-	-	(1.369)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	865.662	865.662
31 Aralık 2019							
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(4.707)	25.770	74.255	6.517.966	865.662	8.478.946

(*) Bakınız: Not 15.

(**) Bakınız: Not 12.

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem
	Dipnot Referansı	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI		545.400	269.370
Dönem Karı		865.662	1.288.139
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(304.928)	(649.482)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		279.106	843.866
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	431.410	250.445
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.269	1.241
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	7	9.076	3.518
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		4.598	660
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler		-	(277)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	8	(954.121)	(1.694.571)
Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(76.266)	(54.364)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(15.105)	(368.544)
Ticari alacaklardaki azalışla ilgili düzeltmeler		57.281	18.568
Ticari borçlardaki azalışla ilgili düzeltmeler		28.739	(21.114)
Stoklardaki azalış / artış		140.611	324.350
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalışla ilgili düzeltmeler		(4.358)	39.258
Ertelenmiş gelirlerdeki artış / (azalış)		(13.435)	(857.826)
Faaliyetlerle ilgili diğer dönen/duran varlıklardaki azalış / (artış)		(217.648)	135.257
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış)		(6.295)	(7.037)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		545.629	270.113
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(229)	(743)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIŞLARI		(87.059)	(111.061)
İştiraklerden temettü geliri	12	29.148	19.389
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(14.361)	(1.465)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(110.739)	(128.985)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		8.893	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		72.321	(550.844)
Alınan faiz		45.595	70.601
Ödenen faizler		(303.723)	(301.243)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		3.642.896	1.048.123
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(3.312.447)	(1.318.397)
Türev araçlardan nakit girişleri		-	72
Ödenen temettüler		-	(50.000)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		530.662	(392.535)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)	4	530.662	(392.535)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	202.684	595.219
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	733.346	202.684

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA 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”). Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye’de faaliyet göstermektedir. Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 66’dır (31 Aralık 2018: 105) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi’dir (Not 15).

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

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO’nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 31 Aralık 2018 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar	Faaliyet konusu	Müteşebbis ortaklar
TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. (“TTA”)	AVM projesi	Anaterra Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar (devamı)

Bağlı ortaklık

TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.

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

İştirakler

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

İştirak

Yeni Gimat GYO A.Ş. (“Yeni Gimat”)

Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (“Netsel”)

Faaliyet konusu

Ankamall AVM
ve Crowne Plaza Hotel
mülk sahibi
Marmaris Marina işletmesi

Yeni Gimat

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

Netsel

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 9 Mart 2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS’ye uygunluk beyanı

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliği hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Bu sebeple, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGG tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

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 altında ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar altında sunmuştur. Cari yılda, Şirket yönetimi, bu teminatları yeniden sınıflayarak Duran varlıklar ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar “altında sunmuştur

Yapılan bu sınıflamaların kar veya zarar tablosuna etkisi bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Bağlı ortaklık

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

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

Finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
 - yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
 - getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.
- Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığını değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar ve
- Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Şirket'in izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm Şirket içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Şirket şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Dönen varlıklar	1.463	2.714
Duran varlıklar	177.659	141.431
Toplam varlıklar	179.122	144.145
Kısa vadeli yükümlülükler	62.387	51.587
Uzun vadeli yükümlülükler	15.392	27.804
Özkaynaklar	101.343	64.754
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	179.122	144.145
Net dönem (zararı) / karı	36.589	9.129

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)

İştirakler

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

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

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

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

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Toplam varlıklar	2.356.859	1.871.068
Toplam yükümlülükler	50.381	41.012
Net dönem karı	367.713	297.502

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

Yeni Gimat'dan elde edilen tutarlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Toplam varlıklar	2.301.985	2.109.119
Toplam yükümlülükler	34.423	26.731
Net dönem karı	344.550	275.719

Netsel'den elde edilen tutarlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Toplam varlıklar	54.874	46.015
Toplam yükümlülükler	15.958	14.281
Net dönem karı	23.163	21.783

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Netleştirme / Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

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

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 Değişiklikler</i>

TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulamasının genel etkileri

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

Söz konusu yöntemin ilgili standartta tanımlanan basitleştirilmiş geçiş uygulaması kapsamında, finansal tabloların karşılaştırmalı bilgilerinde ve geçmiş yıllar karlarında yeniden düzenleme gerekmemektedir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 16 Kiralamalar (devamı)

Kiralamanın tanımlanmasındaki değişikliklerin etkisi

Şirket, TFRS 16'ya geçişteki kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalanarak, 1 Ocak 2019 tarihinden önce imzalanan ve TMS 17 ve TFRS Yorum 4 uyarınca kiralama sözleşmesi olarak değerlendirilen sözleşmelerde TFRS 16 kapsamında yeniden değerlendirme yapmamıştır.

Kiralamanın tanımındaki değişiklik, genel olarak kontrol kavramı ile ilişkilidir. TFRS 16, tanımlanmış varlığın kullanımının müşteri kontrolünde olup olmamasını temel alarak 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 finansal durum tablosu 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.

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

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

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

1 Ocak 2019 itibarıyla TFRS 16'nın Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 16 Kiralamalar (devamı)

Kiracı muhasebesine etki (devamı)

Finansal kiralamalar

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

Kiraya veren muhasebesine etki

TFRS 16 hükümleri uyarınca kiraya veren, kiralamaları finansal ya da faaliyet kiralaması şeklinde sınıflandırmaya ve bunları birbirinden farklı şekillerde muhasebeleştirmeye devam etmiştir. Ancak TFRS 16 standardı, kiraya verenin kiralanan 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 olarak muhasebeleştirmiştir.

Bu değişikliğin Şirket’a önemli bir etkisi bulunmamaktadır. TFRS 9 hükümleri uyarınca, beklenen kredi zararları karşılığı bulunmamaktadır.

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

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

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

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

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (değişiklikler)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

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 etkisi bulunmamaktadır.

Henüz yürürlüğe girmemiş yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

TFRS 17	: Sigorta Sözleşmeleri
TFRS 3 (değişiklikler)	: İşletme Tanımı
TMS 1 ve TMS 8 (değişiklikler)	: Önemlilik Tanımı
TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (değişiklikler)	: Gösterge Faiz Oranı Reformu

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 tarihi itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri’nin yerini almıştır.

TFRS 3 (Değişiklikler) İşletme Tanımı

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 çıktılarının 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 ve TMS 8 (Değişiklikler) Önemlilik Tanımı

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

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu

Bu değişiklikler işletmelerin gösterge faiz oranı reformu sonucu korunan kalemin veya korunma aracının nakit akışlarına dayanak oluşturan gösterge faiz oranının değişmeyeceği varsayımı altında korunma muhasebesinin belirli hükümlerini uygulamaya devam edebileceği konusuna açıklık getirir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İlişkili taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri, Torun Ailesi ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir (Not 23).

Dövizli işlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur kazancı veya zararları kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Şirket finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direk olarak kar veya zarara yansıtılır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar teslim tarihi tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Şirket, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemez bir tercihte bulunulabilir.

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

- (a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.
- (b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Faiz geliri, sonraki muhasebeleşirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve “finansman gelirleri – faiz gelirleri” kaleminde (Not 20) gösterilir.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin (bakınız korunma muhasebesi politikası) bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar. Şirket diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleşirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleşirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Şirket o araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket’in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtmak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

(c) TFRS 3’ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket’in yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Türev finansal araçlar

Döviz kuru ve faiz oranıyla ilişkilendirilen riskleri kontrol altında tutabilmek için Şirket, döviz forward sözleşmeleri, ve opsiyon sözleşmelerinin de dahil olduğu türev niteliğinde olan çeşitli finansal araçlar kullanmaktadır.

Türev araçlar, ilgili türev sözleşmesinin yapıldığı tarih itibarıyla gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilir ve takip eden tarihlerde de her raporlama döneminde gerçeğe uygun değerlerinden yeniden ölçülür. Sonuçta ortaya çıkan kazanç veya kayıp, eğer ilgili türev finansal riskten korunma aracı olarak belirlenmemiş ve etkinliği kanıtlanmamışsa kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Pozitif gerçeğe uygun değeri olan bir türev araç, finansal varlık olarak muhasebeleştirilirken negatif gerçeğe uygun değeri olan bir türev araç, finansal yükümlülük olarak muhasebeleştirilir. Türev araçlar, Şirket’in bu araçları netlemeye ilişkin yasal hakkı ve niyeti olması dışında net olarak gösterilmezler. Türev aracın vadesine kalan sürenin 12 aydan uzun olması ve 12 ay içerisinde gerçekleşmesinin veya sonuçlandırılmasının beklenmediği durumlarda duran varlık ya da uzun vadeli yükümlülük olarak finansal tablolarda gösterilir. Kalan türev araçlar, dönen varlık ya da kısa vadeli yükümlülük olarak sunulur. Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla açık bir türev enstrümanı bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vadesi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerle alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Tedarikçi ve taşeronlara geliştirilmekte olan projeler kapsamında verilen yabancı para avanslar kur değerlemesine tabi tutulmaz. Konut ve ofis projelerine ilişkin tüzel ve gerçek kişilerden alınan yabancı para avanslar ise; avansın geri ödeme yükümlülüğünün konut veya ofisin teslimine kadar sona ermediği gerçek kişilerden alındığı durumlarda kur değerlemesine tabi tutulurken, tüzel kişilerden alındığı ve söz konusu avansın geri ödenmesine ilişkin herhangi bir yükümlülüğün bulunmadığı durumlarda kur değerlemesi yapılmaz.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. 1 Ocak 2009’dan sonra başlayan projeler için kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için önemli ölçüde zaman geçmesi gereken varlıklar (“özellikli varlıklar”) söz konusu olduğunda, elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir. 1 Ocak 2009’dan önceki dönemlerde TMS 23’te o zaman mevcut olan opsiyon çerçevesinde borçlanma maliyetleri giderleştirilmekteydi.

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi’nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu’nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı “0” olarak belirlenmiştir. Bu nedenle, Şirket’in ilgili döneme ilişkin kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. 31 Aralık 2018 itibarıyla, finansal tablolarda etkisinin önemli olmaması sebebiyle muhasebeleştirilmesi yapılmamıştır.

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar; Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut ve ofis inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

Maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirilmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Motorlu Taşıtlar	5
Demirbaşlar	4-5
Binalar	50
Yurt Binası	40

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfaya tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler, binalar, otel ve kongre merkezleri, yurt ve AVM’ler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 8).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış karı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedelleri ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin “bakım ve onarım” harcamaları oluştuğu dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerlerin tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Şirket, indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

Şirket, proje ve inşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Bu tip gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özelliklerdeki bir başka inşaatla ilişkin geçmiş deneyimler, imar izinleri, tahmini m² satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkülü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Şirket'in mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

İşletme birleşmeleri ve şerefiye

İşletme birleşmeleri, iki ayrı tüzel kişiliğin veya işletmenin raporlama yapan tek bir işletme şeklinde birleşmesi olarak değerlendirilmektedir. Şirket, bir işletme satın aldığı anda, edindiği finansal varlık ve borçların sınıflandırmalarını ve belirlemeleri birleşme tarihinde var olan sözleşme hükümleri, ekonomik koşullar ve konuya ilişkin diğer tüm koşulları esas olarak yapar.

Satın alma metodu, satın alma maliyetini satın alınan varlıklar, yükümlülükler ve şarta bağlı yükümlülüklerin satın alınan gündeki rayiç değerlerine dağıtılmasını gerektirmektedir. Söz konusu satın alınan şirketlerin TFRS 3'e göre belirlenmiş varlıkları, yükümlülükleri ve şarta bağlı yükümlülükleri satın alınma günündeki rayiç değerlerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. Satın alınan şirket, satın alma tarihinden itibaren gelir tablosuna dahil edilmektedir.

İktisap edilen tanımlanabilir varlıkların, yükümlülüklerin ve koşullu yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin veya birleşme maliyetinin sadece geçici olarak belirlendiği durumlarda, birleşmenin gerçekleştiği dönemin sonunda birleşmenin ilk defa muhasebeleştirilmesinde geçici olarak yapılma zorunluluğu ortaya çıkarsa, Şirket söz konusu geçici değerler üzerinden birleşme işlemini muhasebeleştirmiştir. Geçici olarak belirlenmiş birleşme muhasebesinin birleşme tarihini takip eden on iki ay içerisinde tamamlanması ve düzeltme kayıtlarının birleşme tarihinden itibaren yapılması gerekmektedir.

Şerefiye, satın alınan ortaklığın satın alım tarihindeki maliyeti ile net aktiflerinin gerçeğe uygun bedelleri arasında kalan pozitif farktır. Şirket, şerefiye tutarlarını itfa etmemektedir. Şerefiye tutarı, taşıdığı değer gerçekleşmeyeceği durum ve şartlarda ve yılda en az bir kere değer düşüklüğü için gözden geçirilmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. İşletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumludur. Yönetim kurulu, işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii olarak belirlenmiştir (Not 3).

Hasılat

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Gayrimenkullardan elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket’in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Genel giderler yansıtma gelirleri (Ortak alan giderleri)

Şirket’in sahibi olduğu alışveriş merkezleriyle ilgili Torunlar GYO’ya kesilen ortak alan gideri faturaları yapılan anlaşmalara istinaden, alışveriş merkezi işletmecilerine ve/veya kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılır.

Konut ve ofis satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul (konut veya ofis) müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Temettü ve faiz geliri:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman (Şirket’in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket’in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Şirket’in elinde bulunan bağlı ortaklık ya da özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket’in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

Şirket’in veya iştiraklerin Borsa İstanbul’dan almış olduğu kendi hisse senetleri “geri alınmış paylar” olarak adlandırılır ve özkaynakların içerisinde nominal değerleri üzerinden kaydedilir. Hazine hisselerinin alım/satımı kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmez, doğrudan özkaynaklar üzerinde muhasebeleştirilir.

Hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip bedelsiz sermaye artışları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

Nakit akım raporlaması

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, vadesi üç ayı geçmeyen nakit ve banka mevduatlarını içermektedir (Not 4).

Netleştirme/mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Not 26).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 24.150 TL (31 Aralık 2018: 13.762 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, beklenmeyen bir şekilde ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, teminatlar düşüldükten sonra geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanarak belirlenmiştir. TFRS 9 kapsamında hesaplanan beklenen kredi zararları tutarı önemli bir miktara ulaşmadığı için ekli finansal tablolarda bir beklenen kredi zararı için karşılık ayrılmamıştır.

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. Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, indirgenmiş nakit akım veya emsal karşılaştırma yöntemlerine göre tespit edilmiştir. Gelir indirgeme veya emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranı, kira artışları, nihai büyüme oranları, emsal karşılaştırmada kullanılan düzeltmeler vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket, 2019 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır. Şirket Yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

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

31 Aralık 2019	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Nihai büyüme oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Antalya Deepo AVM	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
Mall of Antalya	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
Antalya Kepez arsalar	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	301-1.989
Bursa Korupark AVM	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
Torium AVM	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
Bursa Zafer Plaza AVM	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
Mall of İstanbul AVM	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
Torun Tower	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	11.100-22.500
Paşabahçe arazisi	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
İstanbul İkitelli Kayabaşı arsa	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.199-1.480
İstanbul Beyoğlu Kemankeş binası	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	50.700
Bursa Korupark bağımsız bölümler	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.931 - 5.162
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.745-10.250
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis projesi	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
Torun Center	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	18.595-30.212

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

31 Aralık 2018	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Nihai büyüme oranı	Emsal m ² 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 arazisi	8 Ocak 2019	Gelir indirgeme	%16-25	%8-15	%8	-
İstanbul İkitelli						
Kayabaşı arsa	8 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	-	-	-	784 - 1.260
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 ofis 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 2019 itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 7.983.085 TL olan gayrimenkullerin (31 Aralık 2018: 6.986.844 TL) değerlemelerindeki tüm değişkenler sabit ve kullanılan iskonto oranı %0,5 fazla ve %0,5 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 39.915 TL az ve 39.915 TL fazla olacaktı (31 Aralık 2018: 34.934 TL az, 34.934 TL fazla).

- Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 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 hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1645 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.040.000 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

- ii. Şirket'in, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 57.680 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1628 tarihli 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 63.265 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-408 tarihli 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 62.235 TL olarak belirlenmiştir).

- iii. Şirket, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain 53.185,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Korupark Alışveriş Merkezi Mayıs 2007 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli ve 2019-1632 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.710.000 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-398 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.540.000 TL olarak belirlenmiştir).

- iv. Şirket, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 181.295 m² kiralanabilir alan içerisinde Mall of İstanbul Alışveriş Merkezi 23 Mayıs 2014 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli ve 2019-1635 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 3.000.000 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-391 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 2.590.000 TL olarak belirlenmiştir).

- v. Şirket, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde kain 44.571 m² yüzölçümlü alan üzerine Torium Alışveriş Merkezi projesini gerçekleştirmiştir. Torium AVM projesi tamamlanmış olup, AVM 30 Ekim 2010 tarihinde ziyarete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli ve 2019-1633 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 540.000 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-400 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 490.000 TL olarak belirlenmiştir).

- vi. Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi'nde kain 70.644 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur ve 3.935 m² alanlı iskele ve rıhtım için 49 yıllık kullanım hakkına sahiptir. Söz konusu arsa üzerinde 5 Yıldızlı Otel ve Apart Otel projesi yapılması planlanmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1644 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 861.500 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2018 tarihli 2018-404 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 801.100 TL olarak belirlenmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

- vii. Şirket, 31 Aralık 2019 ve 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 hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1633 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.853.000 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-402 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.724.000 TL olarak belirlenmiştir).

- viii. Şirket, 31 Aralık 2019 ve 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 hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1631 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 366.700 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-397 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 352.400 TL olarak belirlenmiştir).

- ix. Şirket'in, 31 Aralık 2019 ve 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 hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1627 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 74.215 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 8 Ocak 2019 tarihli 2017-569 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 64.785 TL olarak belirlenmiştir).

- x. Şirket, 31 Aralık 2019 ve 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 hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli ve 2019-1648 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 74.970 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

- xi. Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 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 hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1638 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 24.093 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-399 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 22.433 TL olarak belirlenmiştir).

- xii. Şirket, 31 Aralık 2019 ve 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 hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli ve 2019-1647 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2019 tarihindeki tarihindeki Torunlar GYO'ya ait olan kısmın gerçeğe uygun değeri toplam 442.585 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-394 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2018 tarihindeki tarihindeki Torunlar GYO'ya ait olan kısmın gerçeğe uygun değeri toplam 313.344 TL olarak belirlenmiştir).

- xiii. Şirket, 31 Aralık 2019 ve 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 hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli ve 2019-1629 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2019 gerçeğe uygun değeri toplam 12.100 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-392 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2018 gerçeğe uygun değeri toplam 13.550 TL olarak belirlenmiştir).

- xiv. Şirket, 31 Aralık 2019 ve 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 hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1643 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.039.726 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 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).

2.7 Portföy sınırlamalarına uyum

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Torunlar GYO'nun raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından proje bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Torunlar GYO'nun her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Şirket'in finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Şirket'in faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen faaliyet kolunda takip etmektedir. Yönetim, kar veya zarar tablosunda finansman geliri/gideri öncesindeki faaliyet karına kadar bölümlerinin performansını takip edip değerlendirmektedir. Şirket'in finansman faaliyetlerini oluşturan kredi ve mevduatların tamamı projeler ile eşlendirilemediği ve genellikle karma projeler ile ilgili oldukları için Yönetim finansman faaliyetlerini bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. Buna ek olarak Yönetim, toplam varlık ve yükümlülüklerini de bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. 31 Aralık 2019 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre Şirketlanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kıralık ofis ve Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	288.289	227.299	405.878	620.622	-	-	620.622	4.207
Korupark AVM	158.358	129.764	166.337	294.652	-	-	294.652	3.790
Torun Tower	87.000	86.934	128.693	216.072	-	-	216.072	307
Torium AVM	66.189	34.257	45.300	77.097	-	-	77.097	4.708
Zafer Plaza AVM	34.710	25.896	14.300	39.963	-	-	39.963	-
Antalya Deepo AVM	45.658	34.559	54.730	88.465	-	-	88.465	270
Mall of Antalya	60.918	44.763	82.577	126.969	-	-	126.969	2.423
Mall of İstanbul	-	-	-	-	-	-	-	-
Konut ve Ofisler	2.023	(5.607)	1.167	(7.057)	-	-	(7.057)	-
Antalya Kepez Arsalar	-	-	1.030	1.030	-	-	1.030	-
Korupark bağımsız bölümler	732	535	1.660	2.195	-	-	2.195	-
Torun Center	5.701	7.805	(41.239)	(33.026)	-	-	(33.026)	2.662
5. Levent çarşısı	2.770	2.884	18.645	21.529	-	-	21.529	45
Torium Yurt1	542	(1.187)	(30.860)	(30.058)	-	-	(30.058)	2.387
Ara toplam	752.890	587.902	848.218	1.418.453	-	-	1.418.453	20.799
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	28.717	7.978	-	(3.554)	-	-	(3.554)	-
Korupark 3. Etap Konutlar	1.565	996	-	481	-	-	481	-
Mall of İstanbul	3.192	(3.597)	-	(766)	-	-	(766)	-
Torium konutlar	-	-	-	(809)	-	-	(809)	-
Nishistanbul Projesi	3.736	2.429	-	2.301	-	-	2.301	-
5. Levent Projesi (***)	197.437	86.281	-	84.941	-	-	84.941	226.479
Ara toplam	234.647	94.087	-	82.594	-	-	82.594	226.479
İnşa aşamasında olan projeler								
Paşabahçe projesi	-	-	53.444	53.755	-	-	53.755	6.956
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	-	-	26.993	26.993	-	-	26.993	84.397
Karaköy oteli	-	-	12.336	12.336	-	-	12.336	974
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	9.430	9.430	-	-	9.430	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	3.700	3.700	-	-	3.700	-
İştirakler								
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	51.096	-	51.096	-
Netsel	-	-	-	-	10.331	-	10.331	-
TTA	-	-	-	-	14.839	-	14.839	-
Dağıtılmamış	-	-	-	(39.725)	-	(778.140)	(817.865)	-
Toplam	987.537	681.989	954.121	1.567.536	76.266	(778.140)	865.662	339.605

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

31 Aralık 2018 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre Şirketlanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	245.185	186.572	725.400	903.778	-	-	903.778	4.600
Korupark AVM	134.951	110.078	245.517	360.580	-	-	360.580	1.483
Torun Tower	83.696	75.729	192.000	273.757	-	-	273.757	-
Torium AVM	60.789	23.593	38.888	60.402	-	-	60.402	5.202
Zafer Plaza AVM	33.900	25.149	60.800	85.740	-	-	85.740	-
Antalya Deepo AVM	40.393	31.359	110.295	141.632	-	-	141.632	-
Mall of Antalya	43.370	28.392	198.860	226.920	-	-	226.920	12.740
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	-	-	-	-	-	-	-	-
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Korupark bağımsız bölümler	622	615	-	129	-	-	129	-
Torun Center	4.287	2.695	61.031	60.635	-	-	60.635	3.258
Ara toplam	647.193	484.182	1.632.791	2.113.573	-	-	2.113.573	27.283
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	32.289	23.987	-	11.552	-	-	11.552	-
Korupark 3. Etap Konutlar	2.771	2.047	1.809	3.753	-	-	3.753	-
Mall of İstanbul	-	-	(5.590)	(5.590)	-	-	(5.590)	60
Torium konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Nishistanbul Projesi	97	123	-	16	-	-	16	-
5. Levent Projesi (***)	1.088	308	14.684	14.992	-	-	14.992	-
Ara toplam	36.245	26.465	10.903	24.723	-	-	24.723	60
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi (***)	1.270.845	373.996	-	361.096	-	-	361.096	438.305
Paşabağçeç projesi	-	-	41.645	41.645	-	-	41.645	4.855
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	-	-	17.194	17.194	-	-	17.194	39.751
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	(15.775)	(15.775)	-	-	15.775	-
Kayabaşı arsası	-	-	11.555	11.555	-	-	11.555	-
Kemankeş binası	-	252	3.238	3.490	-	-	3.490	252
Mall of İstanbul 3. Etap (**)	-	-	(6.980)	(6.980)	-	-	(6.980)	-
İştirakler								
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	40.997	-	40.997	-
Netsel	-	-	-	-	9.715	-	9.715	-
TTA	-	-	-	-	3.652	-	3.652	-
Dağıtılmamış	-	194	-	52.437	-	(1.370.118)	(1.317.681)	-
Toplam	1.954.283	885.089	1.694.571	2.602.958	54.364	(1.370.118)	1.287.204	510.506

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Banka	738.640	203.469
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	36.962	2.472
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	701.678	200.997
Diğer hazır değerler	245	412
	738.885	203.881

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri	738.885	203.881
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(5.539)	(1.197)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	733.346	202.684

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
30 güne kadar	663.968	203.881
30 - 90 gün arası	74.917	-
	738.885	203.881

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

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	12.668	75.250	20.195	106.243
Avro	10.700	71.161	6.502	39.194
Diğer	1	9	1	8
		146.420		145.445

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR**Finansal Borçlar**

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	163.233	258.038
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	163.233	258.038
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.756.459	1.652.764
Finansal kiralamalar	32.080	32.844
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	1.788.539	1.685.608
Banka kredileri	2.995.888	2.187.695
Finansal kiralamalar	33.929	62.694
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	3.029.817	2.250.389
Toplam finansal borçlanmalar	4.981.589	4.194.035

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla toplam 2.113.108 TL tutarındaki (31 Aralık 2018: 2.240.185 TL) finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen, toplam 8.577.645 TL tutarında (31 Aralık 2018: 7.372.063 TL) yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır.

a) Banka kredileri

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli banka kredileri	163.233	258.038
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	1.756.459	1.652.764
Uzun vadeli banka kredileri	2.995.888	2.187.695
Toplam borçlar	4.915.580	4.098.497

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

31 Aralık 2018	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	19,34	TL	86.554	86.554
	4,90	ABD Doları	16.172	85.079
	3,00	Avro	14.334	86.405
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	19,21	TL	194.817	194.817
	6,61	ABD Doları	246.680	1.297.759
	4,46	Avro	26.574	160.188
Uzun vadeli banka kredileri	22,01	TL	285.031	285.031
	5,76	ABD Doları	197.989	1.041.606
	3,93	Avro	142.843	861.058
Toplam banka kredileri				4.098.497

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

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
2020	-	703.497
2021	561.282	190.334
2022	1.459.357	1.293.864
2022 ve sonrası	975.249	-
	2.995.888	2.187.695

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 yıla kadar	32.080	32.844
1 yıl - 5 yıl	33.929	62.694
	66.009	95.538

Finansal kiralama yükümlülükleri ABD Doları ve Avro'dan oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2019 itibarıyla %3,56 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 11.553 Avro ile %4,95 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 272 ABD Doları (31 Aralık 2018: 827 ABD Doları ve 1.527 Avro) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

31 Aralık 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 (Not 2).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	12.237	8.748
Gelecek aylara ait giderler	6.478	5.448
	18.715	14.196
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	970	970
Gelecek yıllara ait giderler	2.872	3.033
	3.842	4.003
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	75.224	95.164
Ertelenmiş gelirler	6.505	-
	81.729	95.164

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 26.819 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 34.427 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi, 2.822 TL tutarındaki kısmı Korupark 3. Etap, 6.352 TL'lik kısmı Torun Center ve kalan 4.804 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 85.881 TL'lik kısmı 5. Levent projesi 4.270 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi, 2.143 TL tutarındaki kısmı Korupark 3. Etap ve kalan 5.190 TL diğer avanslardan oluşmaktadır)..

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar	82.236	75.587
Alacak senetleri (*)	33.784	80.684
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not:23)	22.501	30.873
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(22.838)	(13.762)
	115.683	173.382

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alacak senetleri (*)	2.003	10.661
	2.003	10.661

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 32.407 TL'si 5. Levent projesinden ve geriye kalan 4.415 TL diğer alacak senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 5. Levent 55.369 TL, Mall of İstanbul 2. Etap 11.054 TL, Korupark 3. Etap 6.471 TL, Mall of Antalya 3.081 TL, Torium 2.079 TL ve 14.231 diğer alacak senetleri).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönem başı	(13.762)	(10.244)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(9.231)	(3.864)
Konusu kalmayan karşılıklar	155	346
Dönem sonu	(22.838)	(13.762)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
3 - 6 ay arası	(62)	(262)
6 aydan daha uzun	(22.776)	(13.500)
	(22.838)	(13.762)

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari borçlar	66.491	67.189
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	54.540	30.291
Borç senetleri	5.818	630
	126.849	98.110

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2019
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	2.590.000	4.207	(85)	-	405.878	3.000.000
Torun Tower	1.724.000	307	-	-	128.693	1.853.000
Bursa Korupark AVM	1.540.000	3.790	(127)	-	166.337	1.710.000
Torun Center	1.086.976	2.662	(8.673)	-	(41.239)	1.039.726
Torium AVM	490.000	4.708	(8)	-	45.300	540.000
Antalya Deepo AVM	410.000	270	-	-	54.730	465.000
Mall of Antalya	490.000	2.423	-	-	82.577	575.000
Bursa Zafer Plaza AVM	352.400	-	-	-	14.300	366.700
Mall of İstanbul	-	-	-	-	-	-
Konut ve Ofisler	13.550	-	-	(2.180)	730	12.100
Korupark bağımsız bölümler	22.433	-	-	-	1.660	24.093
5. Levent çarşı	52.930	45	-	-	18.645	71.620
Torium Yurt 1	53.160	-	-	-	(30.860)	22.300
Torium Yurt 2	22.738	-	-	-	-	22.738
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi (*)	801.100	6.956	-	-	53.444	861.500
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi	313.344	84.397	-	17.414	27.430	442.585
Karaköy otel	61.660	974	-	-	12.336	74.970
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	62.235	-	-	-	1.030	63.265
Kayabaşı arsa	64.785	-	-	-	9.430	74.215
Mall of İstanbul 3. Etap	68.120	-	-	-	3.700	71.820
	10.219.431	110.739	(8.893)	15.234	954.121	11.290.632

(*) Şirket, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesi'nde (Eski Tekel Fabrikası) 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. İlgili projeye ait yapı ruhsatı 7 Eylül 2017 alınmıştır.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2018
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	1.860.000	4.600	-	-	725.400	2.590.000
Torun Tower	1.532.000	-	-	-	192.000	1.724.000
Bursa Korupark AVM	1.293.000	1.483	-	-	245.517	1.540.000
Torun Center	1.022.687	3.258	-	-	61.031	1.086.976
Torium AVM (***)	465.200	5.202	-	(19.290)	38.888	490.000
Antalya Deepo AVM ve Mall of Antalya (*)	299.600 278.400	105 12.740	-	-	110295 198.860	410.000 490.000
Bursa Zafer Plaza AVM	291.600	-	-	-	60.800	352.400
Mall of İstanbul						
Konut ve Ofisler	19.080	60	-	-	(5.590)	13.550
Korupark bağımsız bölümler	20.613	11	-	-	1.809	22.433
Torium Yurt		56.608		19.290	-	75.898
5. Levent çarşısı (***)	-	-	-	38.246	14.684	52.930
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe projesi (**)	754.600	4.855	-	-	41.645	801.100
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	256.339	39.811	-	-	17.194	313.344
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	78.010	-	-	-	(15.775)	62.235
Kemankeş binası	58.170	252	-	-	3.238	61.660
Kayabaşı arsa	53.230	-	-	-	11.555	64.785
Mall of İstanbul 3. Etap	-	75.100	-	-	(6.980)	68.120
	8.282.529	204.085	-	38.246	1.694.571	10.219.431

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

(**) Şirket, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesi'nde (Eski Tekel Fabrikası) 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.

(***) Torium AVM'ye yanında inşa edilen yurt binasına ilişkin arsa maliyetinin maddi duran varlıklara, 5. Levent projesinden kira geliri elde edilecek kısımların stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018		31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
	Orijinal Tutar	Orijinal Tutar	Döviz cinsi		
Torun Tower	390.000	390.000	ABD Doları	2.316.678	2.051.751
Paşabahçe arazisi	375.000	375.000	ABD Doları	2.227.575	1.972.838
Mall of İstanbul	150.000	150.000	ABD Doları	891.030	789.135
Mall of İstanbul	406.399	406.399	TL	406.399	406.399
Bursa Korupark AVM	225.000	225.000	Avro	1.496.385	1.356.301
Mall of Antalya - Deepo	130.000	130.000	Avro	864.578	783.641
Mall of İstanbul 2. Etap	375.000	-	TL	375.000	-
Mall of İstanbul Ek Arsa	-	12.000	TL	-	12.000
				8.577.645	7.372.065

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 9 - STOKLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Konutlar ve ofis projeleri		
Tamamlanmış Projeler		
- 5.Levent projesi(*****)	590.641	659.277
- Torun Center projesi (*)	489.960	560.563
- Mall of İstanbul projesi(**)	10.731	25.965
- Nishistanbul (***)	11.249	12.088
- Korupark 3. etap (****)	2.140	2.673
- Torium (*****)	438	438
	1.105.159	1.261.004

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

(*) Torun Center Projesi 45.776 m²'si Kule Ofis, 36.382 m²'si Yatay Ofis, 77.988 m²'si Konut ve 15.312 m²'si Ticari Alan olmak üzere toplam 175.408 m² satılabilir alana sahiptir. Kule Ofis ve Yatay Ofislerin teslimine 31 Aralık 2017 tarihinde başlanarak 31 Aralık 2019 itibarıyla 94 adet konut, 47 adet ofis ve 42 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 593.999 TL kesin satış geliri elde edilmiştir (31 Aralık 2018: 87 adet konut, 46 adet ofis ve 39 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 573.522 TL satış geliri elde edilmiştir). 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

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

(***) Nishistanbul projesinde 1 adet ofis (brüt 260 m²) ve 5 adet mağaza (brüt 1.206 m²) bulunmaktadır.

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

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

(*****) 5. Levent projesinde 304.763,29 m²'lik 2.086 adet konuttan, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 254.446,28 m²'lik 1.759 adet konut satılmış ve bunun karşılığında 1.647.268 TL kesin satış geliri elde edilmiş olup, geriye 50.317,01 m²'lik 327 adet konut stoğu kalmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 10 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer dönen varlıklar		
Katma Değer Vergisi ("KDV") alacağı	10.618	11.416
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.266	1.668
Diğer	187	613
	12.071	13.697
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Proje maliyetlerine ait kısa vadeli yükümlülükler (*)	-	171.213
Ödenecek vergi ve fonlar	5.916	4.576
Gider tahakkukları	-	80
	5.916	175.869

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Proje maliyetlerine ait uzun vadeli yükümlülükler (*)	3	52.304
	3	52.304

NOT 11 – DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer alacaklar		
Diğer alacaklar	124	3.101
	124	3.101
Uzun vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen depozito ve teminatlar	9.290	9.293
	9.290	9.293
Diğer borçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan depozito ve teminatlar	21.840	28.076
Diğer	106	165
	21.946	28.241

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 12 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE MUHASEBELEŞTİRİLEN YATIRIMLAR

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	336.279	14,83	308.370
TTA	40,00	40.538	40,00	25.902
Netsel	44,60	17.357	44,60	14.153
		394.174		348.425

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönem başı	348.425	315.593
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	61.427	50.712
İştiraklerden alınan temettüleri	(29.148)	(19.389)
Geri alınmış paylar (*)	(1.369)	(2.143)
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	14.839	3.652
Dönem sonu	394.174	348.425

(*) Şirket'in iştiraklerinden Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin 2019 yılı içerisinde yapılan geri alım işlemi sonucu 1.369 TL Yeni Gimat GYO A.Ş. hisseleri geri alınmış paylar olarak raporlanmıştır. Öz kaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yeni Gimat	51.096	40.997
Netsel	10.331	9.715
TTA	14.839	3.652
Toplam	76.266	54.364

NOT 13 - KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dava karşılıkları (*)	14.578	9.807
	14.578	9.807

(*) Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Aralık 2019 itibarıyla 14.578 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2018: 9.807 TL). 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 35 adet maddi ve manevi tazminat davası, 93 adet iş davası ve 21 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 14.578 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. (31 Aralık 2018: Dava karşılığının 2.499 TL tutarındaki kısmı şantiyelerde meydana gelen iş kazalarına ilişkin davalardan, 4.902 TL tutarındaki kısmı tazminat davalarından ve kalan 2.405 TL ise diğer muhtelif davalardan oluşmaktadır). Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir. Şirket ortaklarının taraf olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Uzun vadeli karşılıklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	1.009	1.182
	1.009	1.182

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 13 – KARŞILIKLAR (devamı)

Uzun vadeli karşılıklar (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı 6.730,15'dir (1 Ocak 2019: 6.017,6 TL).

TMS 19 - Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Şirket, aktüeryal (kayıp)/kazanç etkisini önemli bir tutara ulaşmaması sebebiyle finansal tablolarda kar veya zararda sınıflamıştır. Şirket 31 Aralık 2019 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasında net iskonto oranını %4,67; maaş/limit artış oranını %7,00 ve isteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %12,49, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır (31 Aralık 2018: net iskonto oranını %4,72, maaş/limit artış oranını %6,00 ve isteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %8,57, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0)

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.182	1.200
Hizmet maliyeti	67	108
Faiz maliyeti	56	51
Ödenen kıdem tazminatları	(296)	(177)
31 Aralık itibarıyla karşılık	1.009	1.182

NOT 14 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar	135.272	217.344

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

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
0-1 yıl arası	735.656	639.084
1-5 yıl arası	4.189.700	3.613.637
5-10 yıl arası	6.156.696	5.315.000

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Teminat, Rehin ve İpotekler (“TRİ”)

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

Sirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	8.729.842	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	-	-
	8.729.842	7.574.196

Şirket’in vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2019 itibarıyla %0’dır.

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	915.000	5.435.283	915.000	4.813.724
Avro	355.000	2.360.963	355.000	2.139.942
TL	781.399	781.399	418.399	418.399
		8.577.645		7.372.065

31 Aralık 2019 itibarıyla Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 8.577.645 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 7.372.065 TL) (Not 8). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM, Mall of Antalya, Antalya Deepo AVM ve Torun Tower’a ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

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

Hissedarlar	(%)	A Grubu (bin adet)	B Gubu (bin adet)	C Gubu (bin adet)	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Aziz Torun	37,41	200.328	-	173.740	374.068	374.068
Mehmet Torun	37,40	-	200.312	173.740	374.052	374.052
Torunlar Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	0,02	142	142	-	63.131	284
Mahmut Karabıyık	0,01'den az	-	16	-	16	16
Diğer hissedarlar	0,01'den az	-	-	8	8	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	251.572	251.572	251.572
Nominal sermaye		200.470	200.470	599.060	1.062.847	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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 15 - 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 dağıtılabılır kar tutarını, Seri: XI. No: 29 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan dönem karı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: 4.167.363,22 TL) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 278.549.595 TL'dir (31 Aralık 2018: 271.055.021 TL).

NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	2019	2018
Satış gelirleri		
Kira gelirleri	612.648	524.742
Konut ve ofis satış gelirleri	234.647	1.307.091
Ortak alan gelirleri	134.247	114.196
Diğer	5.995	6.880
	987.537	1.952.909
Satışların maliyeti		
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(140.560)	(911.233)
Ortak alan giderleri	(138.333)	(136.050)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(21.794)	(18.486)
Diğer	(4.861)	(1.831)
	(305.548)	(1.067.600)
Brüt kar	681.989	885.309

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden ve Torun Tower ofis binasından elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in faal alışveriş merkezleri, Mall of İstanbul, Ankara Ankamall, Bursa Korupark, Bursa Zafer Plaza, Antalya Deepo, İstanbul Torium ve Samsun Bulvar AVM'dir. Bulvar Samsun AVM Temmuz 2012 tarihinden itibaren faaliyete geçmiştir. Ankamall, Şirket'in iştiraklerinden Yeni Gimat'a; Samsun Bulvar AVM, Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıklarından TTA'ya aittir. Mall of İstanbul, İstanbul Torium, Bursa Korupark ve Antalya Deepo'nun işletmesi ilişkili şirketlerden Torun AVM Yatırım ve Yönetim A.Ş. ("Torun AVM"), Bursa Zafer Plaza'nın işletmesi Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş. tarafından yapılmaktadır (Not 23).

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Genel yönetim giderleri	2019	2018
Taşınmaz giderleri	(17.897)	(12.122)
Vergi, resim ve harçlar (*)	(17.808)	(14.428)
Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri	(14.020)	(9.964)
Personel giderleri	(7.382)	(8.162)
Danışmanlık giderleri	(2.146)	(1.268)
Amortisman giderleri	(1.269)	(1.241)
Bağışlar	(1.175)	(643)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(769)	(825)
BİST, SPK ve MKK giderleri	(357)	(338)
Diğer	(2.115)	(2.380)
	(64.938)	(51.371)

(*) Vergi, resim ve harçların önemli bir kısmı emlak vergilerinden oluşmaktadır, söz konusu emlak vergileri 2019 yılı için 14.951 TL, 2018 yılı için 14.163 TL'dir.

Pazarlama giderleri	2019	2018
Reklam ve tanıtım giderleri	(6.912)	(1.954)
Personel giderleri	(2.053)	(1.873)
Amortisman giderleri	(725)	(748)
Konut satışı pazarlama giderleri	(320)	(103)
Danışmanlık giderleri	(35)	(60)
Diğer	(1.976)	(1.051)
	(12.021)	(5.789)

NOT 18 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	2019	2018
Ortak alan giderleri	(138.333)	(136.050)
Satılan konut maliyetleri	(140.560)	(911.233)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(21.794)	(18.486)
Taşınmaz giderleri	(17.897)	(12.122)
Vergi, resim ve harçlar	(17.808)	(14.428)
Dava ve şüpheli alacak karşılık gideri	(14.020)	(9.964)
Personel giderleri	(9.435)	(10.035)
Reklam giderleri	(6.912)	(1.954)
Danışmanlık giderleri	(2.181)	(1.328)
Amortisman giderleri	(1.994)	(1.989)
Bağışlar	(1.175)	(643)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(769)	(825)
BİST giderleri	(357)	(338)
Diğer	(9.272)	(5.365)
	(382.507)	(1.124.760)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 19 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	2019	2018
Diğer faaliyet gelirleri		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalış, net (Not 8)	954.121	1.694.571
İnşaat sahası diğer gelirleri (*)	8.388	5.577
Kur farkı gelirleri, net	3.091	68.967
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 7)	155	346
Diğer	1.440	7.689
	967.195	1.777.150
Diğer faaliyet giderleri	2019	2018
İnşaat sahası diğer giderleri (*)	(3.055)	(1.404)
Diğer	(1.634)	-
	(4.689)	(1.404)

(*) 31 Aralık 2019 itibarıyla inşaat sahası diğer gelir ve giderlerinin, önemli bir kısmı 5. Levent ve Torun Center projelerinin (31 Aralık 2018: 5. Levent ve Torun Center projesi) geliştirme aşamasındayken taşeronların şantiye sahasındaki hizmetlerden faydalanması sonucu oluşan gelir ve giderlerden ve taşerona kesilen cezalara ilişkin oluşan gelirlerden oluşmaktadır.

NOT 20 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	2019	2018
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	49.937	64.657
	49.937	64.657
Finansal giderler	2019	2018
Faiz gideri	(481.347)	(315.102)
Kur farkı gideri, net (*)	(346.730)	(1.106.374)
Türev finansal araçlardan giderler	-	(13.301)
	(828.077)	(1.434.777)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 21 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Hissedarlara ait net kar	865.662	1.288.139
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000.000	1.000.000.000
Hisse başına kar (Tam TL)	0,87	1,29

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

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi’nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu’nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket’in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir. Cari dönem kurumlar vergisi Şirket’in iştirak ve bağlı ortaklığının karları üzerinden hesaplanan vergi tutarlarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Cari dönem kurumlar vergisi	-	-
	-	-

NOT 23 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflara borçlar	2019	2018
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (***)	31.462	18.195
Torun AVM (*)	15.344	4.011
Torunlar Gıda	-	24
Torun Ailesi (**)	7.734	8.061
	54.540	30.291

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 23 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflardan alacaklar	2019	2018
Torun AVM (*)	17.546	27.249
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	4.837	3.591
Prn Perakende Mağ.ve Tic.A.Ş	77	33
Diğer	41	-
	22.501	30.873

(*) 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 AVM ile olan işlemler normal piyasa koşulları ve piyasa fiyatları üzerinden gerçekleştirilmiştir.

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar	2019	2018
Torun AVM	30.303	28.345
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	35.144	33.900
Diğer	6.060	8.077
	71.507	70.322

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 31 Aralık 2019 dönemi için 35.144 TL ve 31 Aralık 2018 dönemi için 33.900 TL kira geliri elde etmiştir. Zafer Plaza ile olan işlemler normal piyasa koşulları ve piyasa fiyatları üzerinden gerçekleştirilmiştir.

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	2019	2018
Torun AVM	89.515	77.255
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (*)	108.209	67.304
PRN Perakende Mağazacılık ve Tic. A.Ş.	209	2
Torunlar Gıda	2.366	1.254
Diğer	8	-
	200.307	145.815

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve faiz giderleri aşağıdaki gibidir:

Faiz gelirleri:	2019	2018
Torun AVM	600	1.001
Diğer	332	-
	932	1.001
Faiz giderleri:	2019	2018
Torun AVM	63	454
Torun Yapı	868	121
Torunlar Gıda	1.237	3
Zafer Plaza	-	104
	2.168	682

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

	2019	2018
Ücret ve primler	3.006	2.611

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır (Not 8).

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları nedeniyle ticari borçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal kiralama işlemlerinden borçların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerlerinden taşınmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflamaları aşağıdaki gibidir.

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	31 Aralık 2019 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	3.307.547	7.983.085
-------------------------------	---	-----------	-----------

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	31 Aralık 2018 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	3.179.427	7.040.004
-------------------------------	---	-----------	-----------

Finansal borçların gerçeğe uygun değeri ikinci seviye olarak belirlenmiştir.

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmamak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir. Şirket yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Likidite riski (devamı)**

31 Aralık 2019 ve 2018 itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Kayıtlı değeri	Sözleşme				
		uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Kısa vadeli borçlanmalar	163.233	215.425	22.013	193.412	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.788.539	2.059.940	648.345	1.411.595	-	-
Diğer borçlar	21.946	22.371	22.371	-	-	-
Ticari borçlar	126.849	128.331	128.331	-	-	-
	2.100.567	2.426.067	821.060	1.605.007	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Uzun vadeli borçlanmalar	3.029.817	3.610.609	-	-	3.431.220	179.389
	3.029.817	3.610.609	-	-	3.431.220	179.389
Türev olmayan finansal yükümlülükler, toplamı	5.130.384	6.036.676	821.060	1.605.007	3.431.220	179.389
Türev finansal yükümlülükler, net	-	-	-	-	-	-
Türev nakit girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev nakit çıkışları	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2018						
	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Kısa vadeli borçlanmalar	258.038	307.708	93.714	213.994	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.685.608	1.856.652	408.423	1.448.229	-	-
Diğer borçlar	28.772	28.772	-	28.772	-	-
Ticari borçlar	99.246	99.246	99.246	-	-	-
	2.071.664	2.292.378	601.383	1.690.995	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Uzun vadeli borçlanmalar	2.250.389	2.573.077	-	-	2.387.671	185.406
	2.250.389	2.573.077	-	-	2.387.671	185.406
Türev olmayan finansal yükümlülükler, toplamı	4.322.053	4.865.455	601.383	1.690.995	2.387.671	185.406
Türev finansal yükümlülükler, net	-	-	-	-	-	-
Türev nakit girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev nakit çıkışları	-	-	-	-	-	-

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019				
	3 aya kadar	3 - 12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	701.678	-	-	37.207	738.885
Ticari alacaklar	-	93.182	2.003	-	95.185
İlişkili taraflardan alacaklar	22.501	-	-	-	22.501
Toplam varlıklar	724.179	93.182	2.003	37.207	856.571
Finansal yükümlülükler	1.085.397	866.375	3.029.817	-	4.981.589
Ticari borçlar	72.309	-	-	-	72.309
İlişkili taraflara borçlar	54.540	-	-	-	54.540
Toplam kaynaklar	1.212.246	866.375	3.029.817	-	5.108.438
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(488.067)	(773.193)	(3.027.814)	37.207	(4.251.867)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Likidite riski (devamı)**

	31 Aralık 2018				
	3 aya kadar	3 - 12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	200.997	-	-	2.884	203.881
Ticari alacaklar	-	142.509	10.661	-	153.170
İlişkili taraflardan alacaklar	30.873	-	-	-	30.873
Toplam varlıklar	231.870	142.509	10.661	2.884	387.924
Finansal yükümlülükler	434.697	1.508.949	2.250.389	-	4.194.035
Ticari borçlar	98.110	-	-	-	98.110
Toplam kaynaklar	532.807	1.508.949	2.250.389	-	4.292.145
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(300.937)	(1.366.440)	(2.239.728)	2.884	(3.904.221)

Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle veya gerekli olduğu durumlarda türev araçlar kullanılarak yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların “sabit faiz/değişken faiz”, “kısa vade/uzun vade” ve “TL/yabancı para” dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Şirket’in finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2019 tarihinde ABD Doları ve Avro para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 18.655 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2018: 21.155 TL).

Faiz Pozisyonu Tablosu

	<u>31 Aralık 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	3.116.060	2.078.471
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	1.865.529	2.115.564
Toplam finansal yükümlülükler	<u>4.981.589</u>	<u>4.194.035</u>

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kredi riski açıklamaları

Şirket, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Şirket, banka mevduatlarını ticari ilişkisini sürdürdüğü ve Türkiye’de kurulu bulunan en büyük 10 banka içerisinde yer alan ticari bankalarda tutmaktadır.

Ticari alacakların önemli bir kısmı ilişkili şirketlerdendir. İlişkili olmayan şirketlerden olan riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu, akreditif vb.)
- Gayrimenkul ipoteği
- Çek-senet

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Ticari alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	22.501	95.185	738.885
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	135.272	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	22.501	85.648	738.885
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	9.537	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	22.838	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(22.838)	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Ticari alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	30.700	154.112	204.337
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	217.344	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	30.700	140.077	204.337
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	14.035	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	13.762	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(13.762)	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar değer düşüklüğü hesabında dikkate alınmamıştır. Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

Döviz kuru riski

Şirket çok sayıda para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde, diğer bir deyişle sığa yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

Bu amaçla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır. Şirket başlıca Avro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı para pozisyonu

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

Şirket 31 Aralık 2019 ve 2018 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar	149.679	156.175
Yükümlülükler	(2.176.608)	(3.657.437)
Net bilanço pozisyonu	(2.026.929)	(3.501.262)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

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:

31 Aralık 2018	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	-	-	-
Döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünlerin net pozisyonu	-	-	-
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(180.585)	(452.407)	(3.501.262)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

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

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2019				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(74.724)	74.724	(74.724)	74.724
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(74.724)	74.724	(74.724)	74.724
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(127.969)	127.969	(127.969)	127.969
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(127.969)	127.969	(127.969)	127.969
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2018				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(238.007)	238.007	(238.007)	238.007
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(238.007)	238.007	(238.007)	238.007
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(108.857)	108.857	(108.857)	108.857
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(108.857)	108.857	(108.857)	108.857

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlenmesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket’in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket’in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket’in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla net borç/ özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Toplam yükümlülükler	4.981.589	4.194.035
Hazır değerler	(738.885)	(203.881)
Net borç	4.242.704	3.990.154
Özkaynaklar	8.478.946	7.614.653
Yatırılan sermaye	1.000.000	1.000.000
Net borç / Özkaynak oranı	%50	%52

NOT 26 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 27 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	738.885	203.881
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	12.373.053	11.480.435
C İştirakler	III-48.1 a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	394.658	348.534
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1 a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		207.364	238.268
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1 a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	13.713.960	12.271.118
E Finansal borçlar	III-48.1 a Sayılı Tebliğ , Md.31	4.915.580	4.098.497
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1 a Sayılı Tebliğ , Md.31	66.009	95.538
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1 a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1 a Sayılı Tebliğ , Md.31	8.478.836	7.614.653
Diğer kaynaklar		253.535	462.430
D Toplam kaynaklar	III-48.1 a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	13.713.960	12.271.118

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 27 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 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)	738.885	203.881	
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	738.885	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	152.197	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	Aralık 2019	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)	%96	%93	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%3	%3	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	%0	%0	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0	%0	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0	%0	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%61	%58	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0	%0	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%0	%0	<%10
İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri		
		31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	
Yeni Gimat	14,83	336.279	308.370	
TTA	40,00	40.538	25.902	
Netsel	44,60	17.357	14.153	
TRN	99,99	484	109	
		394.658	348.534	

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 27 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA'nın 31 Aralık 2019 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan İştiraklerin değerleri belirlenirken, Yeni Gimat ve TTA, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde iştiraklerin sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile solo finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu iştiraklerin gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir. İştiraklerin sahibi oldukları yatırım amaçlı gayrimenkulleri Not 1'de detaylı olarak açıklanmıştır. Netsel'in şirket değerlendirme raporları bulunmadığından ve önemlilik prensibi çerçevesinde Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır.