

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

1 OCAK - 30 EYLÜL 2019
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 30 Eylül 2019	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2018
	Dipnot Referansı		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.137.599	1.670.724
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	824.713	204.337
Ticari Alacaklar	8	113.504	174.151
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	17	12.873	30.700
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		100.631	143.451
Diğer Alacaklar		192	3.105
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		192	3.105
Stoklar	10	1.174.687	1.261.004
Peşin Ödenmiş Giderler	7	11.079	14.275
Diğer Dönen Varlıklar		13.424	13.852
Duran Varlıklar		10.639.852	10.603.715
Ticari Alacaklar	8	3.348	10.661
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		3.348	10.661
Diğer Alacaklar		9.176	9.293
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		9.176	9.293
Özkaynak Yöntemiyle Muhasebeleştirilen Yatırımlar	3	348.613	348.425
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	10.192.255	10.143.533
Maddi Duran Varlıklar		81.775	86.740
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		928	1.060
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		928	1.060
Peşin Ödenmiş Giderler	7	3.757	4.003
Toplam Varlıklar		12.777.451	12.274.439

7

30 Eylül 2019 tarihli konsolide finansal tablolar, 7 Kasım 2019 tarihinde Yönetim Kurulu adına Genel Müdür Yardımcısı İsmail Kazanç ve Muhasebe Müdürü Erkan Çetin tarafından imzalanmıştır.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 30 Eylül 2019	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2018
	Dipnot Referansı		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.094.773	2.356.846
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	773.415	258.038
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.070.031	1.685.608
Diğer Borçlar		22.229	28.772
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		22.229	28.772
Ticari Borçlar	8	81.037	99.246
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	17	21.953	30.078
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		59.084	69.168
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.866	1.818
Kısa Vadeli Karşılıklar		16.923	9.807
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	7	16.923	9.807
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	47.818	175.973
Ertelenmiş Gelirler	7	81.454	97.584
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.132.154	2.303.875
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	3.130.972	2.250.389
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.182	1.182
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		1.182	1.182
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	7	-	52.304
ÖZKAYNAKLAR		7.550.524	7.613.718
Ödenmiş Sermaye	12	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
<i>- Yasal yedekler</i>		74.255	74.255
Geçmiş Yıllar Karları		6.517.031	5.229.827
Net Dönem (Zararı)/Karı		(61.825)	1.287.204
TOPLAM KAYNAKLAR		12.777.451	12.274.439

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK – 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2019	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Temmuz- 30 Eylül 2019	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2018	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Temmuz- 30 Eylül 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	13	692.071	257.448	1.668.432	340.542
Satışların Maliyeti (-)	13	(216.661)	(89.993)	(935.663)	(205.248)
BRÜT KAR		475.410	167.455	732.769	135.294
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	(44.483)	(14.956)	(31.878)	(9.198)
Pazarlama Giderleri (-)	14	(2.843)	(1.203)	(4.552)	(990)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		17.227	12.620	107.383	77.524
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(4.818)	(69)	(10.203)	(3.103)
ESAS FAALİYET KARI		440.493	163.847	793.519	199.527
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	3	30.705	10.253	21.710	4.439
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		471.198	174.100	815.229	203.966
Finansal Gelirler	15	29.442	7.811	51.663	22.095
Finansal Giderler (-)	15	(562.465)	(46.419)	(1.909.316)	(1.200.365)
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)		(61.825)	135.492	(1.042.424)	(974.304)
Vergi Gideri / Geliri		-	-	-	-
Dönem Vergi Gideri/Geliri		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		-	-	-	-
DÖNEM KARI/(ZARARI)		(61.825)	135.492	(1.042.424)	(974.304)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç / (kayıp)	16	(0,06)	0,14	(1,04)	(0,97)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(61.825)	135.492	(1.042.424)	(974.304)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK – 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2018	1.000.000	(1.195)	25.770	65.153	4.833.821	455.108	6.378.657
Transferler	-	-	-	9.102	446.006	(455.108)	-
Temettüleri	-	-	-	-	(50.000)	-	(50.000)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler (*)	-	(2.035)	-	-	-	-	(2.035)
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	(1.042.424)	(1.042.424)
30 Eylül 2018	1.000.000	(3.230)	25.770	74.255	5.229.827	(1.042.424)	5.284.198
1 Ocak 2019	1.000.000	(3.338)	25.770	74.255	5.229.827	1.287.204	7.613.718
Transferler	-	-	-	-	1.287.204	(1.287.204)	-
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler (*)	-	(1.369)	-	-	-	-	(1.369)
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	(61.825)	(61.825)
30 Eylül 2019	1.000.000	(4.707)	25.770	74.255	6.517.031	(61.825)	7.550.524

(*) Bakınız: Dipnot 3

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK – 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE****NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Geçmiş Dönem
	Dipnot Referansı	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI		223.350	314.645
Dönem Zararı		(61.825)	(1.042.424)
Dönem Net Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		349.791	1.697.268
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		63.914	1.446.771
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15	304.656	227.810
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		310	903
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	8	4.500	2.049
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		7.116	21.129
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler		-	20.316
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(30.705)	(21.710)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(67.646)	(338.446)
Ticari alacaklardaki azalışla ilgili düzeltmeler		63.460	17.446
Ticari borçlardaki azalışla ilgili düzeltmeler		(18.209)	(18.248)
Stoklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		44.902	305.499
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalışla ilgili düzeltmeler		3.442	18.664
Ertelenmiş gelirlerdeki azalışlar ilgili düzeltmeler		(16.130)	(1.022.919)
Faaliyetlerle ilgili diğer dönen/duran varlıklardaki azalış		428	138.542
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış		(145.539)	222.570
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		220.320	316.398
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(265)	(99)
Diğer ödemeler		3.295	(1.654)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK – 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE****NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2019	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2018
	Dipnot Referansı		
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(14.787)	(80.033)
İştiraklerden temettü geliri	3	29.148	19.386
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları		4.787	(387)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	9	(55.106)	(99.032)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		6.384	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		398.246	(112.734)
Alınan faiz		29.734	54.548
Ödenen faizler		(248.537)	(224.839)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		3.431.370	736.267
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.814.321)	(628.782)
Türev araçlardan nakit girişleri		-	72
Ödenen temettüleri		-	(50.000)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		606.809	121.878
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		13.859	110.667
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		620.668	232.545
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	203.140	595.219
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	823.808	827.764

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Grup’un 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 77’dir (31 Aralık 2018:105) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi’dir.

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

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

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

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

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

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO’nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 30 Eylül 2019 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir:

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

TTA

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

TTA (devamı)

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

Ağustos 2011’de Turkmall Gayrimenkul Geliştirme Yönetim ve Yatırım A.Ş. ‘ye ait olan 450.000 adet ve 450.000 TL nominal bedelli hisse senedi ile Ahmet Demir’e ait olan 50.000 adet ve 50.000 TL nominal bedelli hisse senedini Anaterre 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 Anaterre Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. şeklindedir. TTA Bulvar Samsun AVM projesinin inşaatına 2011 yılında başlamış olup; 2012 Temmuz ayında AVM ziyarete açılmıştır.

Torunlar Özyazıcı

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

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

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

İştirakler

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

İştirak

Faaliyet konusu

Yeni Gimat GYO A.Ş. (“Yeni Gimat”)

ANKA mall AVM
ve Crowne Plaza Hotel
mülk sahibi

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

Marmaris Marina işletmesi

Yeni Gimat

Yeni Gimat, 30 Temmuz 1999 tarihinde 1.050 ortağın kurucu üye olarak iştirakiyle kurulmuştur. 2006 yılından itibaren Anka mall AVM’ye, 2007 yılından itibaren ise Ankara Crowne Plaza oteline sahiptir. Grup’un doğrudan elinde bulundurduğu %14,83 ve hissedarlarının sahip olduğu %5 oranındaki hisse ile en büyük paya sahip ortak olması ve Yeni Gimat’ın yönetim kurulunda temsil edilmesi nedeniyle, Yeni Gimat üzerinde önemli etkilere sahip olması ancak kontrolünün olmamasından dolayı ara dönem özet konsolide finansal tablolarda özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

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

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

NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

İştirakler (devamı)

Netsel

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

Bağlı ortaklık

TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.

Grup, 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. Grup, TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.’yi ara dönem özet konsolide finansal tablolara %100 oranında konsolide etmiştir.

NOT 2 – ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS’ye Uygunluk Beyanı

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

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

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

Grup, 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet konsolide finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No: 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” ya uygun olarak hazırlamıştır. TMS 34 “Ara Dönem Finansal Tablolar” standardı uyarınca ara dönem finansal tabloların sunumunda özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Grup, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem konsolide finansal tablolarını özet sunum tercih ederek hazırlamıştır ve TFRS’ye uygun olarak hazırlanan konsolide finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar TMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Bu sebeple Grup’un ara dönem özet konsolide finansal tabloları 31 Aralık 2018 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

Grup’un 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet konsolide finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 7 Kasım 2019 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Grup'un 30 Eylül 2019 tarihli ara dönem özet konsolide finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca yayımlanmış olduğu finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine uygun olarak hazırlanmakta olup, 31 Aralık 2018 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tablolarındaki her bir kalem, Grup'un operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ("fonksiyonel para birimi"). Grup'un fonksiyonel para birimi TL olup, raporlama para birimi bin TL'dir.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

- 2018 yılında Grup, finansal durum tablosunda 9.293 TL tutarındaki "Verilen teminatları" dönen varlıklar altında ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar altında sunmuştur. Cari yılda, Grup yönetimi, bu teminatları yeniden sınıflayarak Duran varlıklar ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar " altında sunmuştur

Yapılan bu sınıflamaların kar veya zarar tablosuna etkisi bulunmamaktadır.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar (devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar	1.334	2.714
Duran varlıklar	139.852	141.431
Toplam varlıklar	141.186	144.145
Kısa vadeli yükümlülükler	55.041	51.587
Uzun vadeli yükümlülükler	22.582	27.804
Özkaynaklar	63.563	64.754
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	141.186	144.145
Net dönem (zararı)/karı	(1.191)	9.129

İştirakler

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

İştirakler (devamı)

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

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

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Toplam varlıklar	2.183.908	1.871.068
Toplam yükümlülükler	53.124	41.012
Net dönem karı	191.910	297.502

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

Yeni Gimat'dan elde edilen tutarlar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Toplam varlıklar	2.139.690	2.109.119
Toplam yükümlülükler	33.907	26.731
Net dönem karı	182.771	275.719

Netsel'den elde edilen tutarlar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Toplam varlıklar	44.218	46.015
Toplam yükümlülükler	19.217	14.281
Net dönem karı	9.139	21.783

Netleştirme / Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Grup ara dönem özet konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

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

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulamasının genel etkileri

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

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

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

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

TFRS 16 Kiralamalar (devamı)

Kiralamanın tanımlanmasındaki değişikliklerin etkisi

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

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

Grup, 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, Grup'un önceden TMS 17 kapsamında faaliyet kiralamaları olarak sınıflandırılan ve bilanço dışında izlenen muhasebeleştirme yöntemini değiştirmektedir.

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

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

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

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

TFRS 16 Kiralamalar (devamı)

Kiracı Muhasebesine Etki (devamı)

Faaliyet kiralamaları (devamı)

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

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

TFRS 16'nın Grup'un konsolide finansal tabloları üzerindeki önemli bir etkisi olmamıştır.

Finansal kiralamalar

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

Kiraya Veren Muhasebesine Etki

TFRS 16 hükümleri uyarınca kiraya veren, kiralamaları finansal ya da faaliyet kiralaması şeklinde sınıflandırmaya ve bunları birbirinden farklı şekillerde 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 bulunmamakta ve kiraya verilen kısımlar üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

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

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

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

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

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

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

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

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (değişiklikler)

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

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

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

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup’un konsolide finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

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

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

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

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

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

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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

TFRS 3 (değişiklikler) İşletme Birleşmeleri

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Grup'un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

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

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. 30 Eylül 2019 tarihli ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan varsayım ve önemli muhasebe tahminlerinde önceki yılda kullanılanlara göre değişiklik olmamıştır. Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

Grup, 2018 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerleme çalışmalarını Lotus Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye yaptırmıştır. Grup yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır. Yeniden değerleme çalışmaları yılda bir kez yapıldığından, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet konsolide finansal tablolarda 2018 yılında yapılan değerleme çalışması sonucu kabul edilen değerler kullanılmıştır. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 2019 yılı için öngörülen gelirler ile gerçekleşmeler karşılaştırıldığında olumsuz bir etki görülmemiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

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

	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Nihai büyüme oranı	Emsal m² değeri TL (tam)
Antalya Deepo AVM	8 Ocak 2019	Gelir indirgeme	%16-25	%8-15	%8	-
Mall of Antalya	8 Ocak 2019	Gelir indirgeme	%16-25	%8-15	%8	-
Antalya Kepez arsalar	8 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	-	-		263-1.858
Bursa Korupark AVM	8 Ocak 2019	Gelir indirgeme	%16-25	%8-15	%8	-
Torium AVM	8 Ocak 2019	Gelir indirgeme	%16-25	%8-15	%8	-
Bursa Zafer Plaza AVM	8 Ocak 2019	Gelir indirgeme	%16-25	%8-15	%8	-
Mall of İstanbul AVM	8 Ocak 2019	Gelir indirgeme	%16-25	%8-15	%8	-
Torun Tower	8 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	-	-	-	23.085
Paşabahçe projesi	8 Ocak 2019	Gelir indirgeme	%16-25	%8-15	%8	-
İstanbul İkitelli						
Kayabaşı arsa	8 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1065
İstanbul Beyoğlu						
Kemankeş binası	8 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	-	-	-	41.700
Bursa Korupark						
bağımsız bölümler	8 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	-	-	-	500 - 4.790
Mall of İstanbul						
Konut ve Ofisler	8 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	-	-	-	5.556-10.870
Mall of İstanbul otel						
kongre merkezi ve						
konut projesi	8 Ocak 2019	Gelir indirgeme	%16-25	%8-15	%8	-
Torun Center	8 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	-	-	-	19.565 - 27.397

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

31 Aralık 2018 itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 6.986.844 TL olan gayrimenkullerin değerlemelerindeki tüm değişkenler sabit ve kullanılan iskonto oranı %0,5 fazla ve %0,5 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 34.934 TL az ve 34.934 TL fazla olacaktı.

- Grup'un 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 84.503,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Antalya Deepo AVM ve büyüme projesi (Mall of Antalya) Nisan 2017 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

- ii. Grup'un, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 57.680 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur.
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-408 tarihli 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 62.235 TL olarak belirlenmiştir.
- iii. Grup, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain 53.185,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Korupark Alışveriş Merkezi Mayıs 2007 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-398 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.540.000 TL olarak belirlenmiştir.
- iv. Grup, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 181.295 m² kiralanabilir alan içerisinde Mall of İstanbul Alışveriş Merkezi 23 Mayıs 2014 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-391 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 2.590.000 TL olarak belirlenmiştir.
- v. Grup, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde kain 44.571 m² yüzölçümlü alan üzerine Torium Alışveriş Merkezi projesini gerçekleştirmiştir. Torium AVM projesi tamamlanmış olup, AVM 30 Ekim 2010 tarihinde ziyarete açılmıştır.
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-400 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 490.000 TL olarak belirlenmiştir.
- vi. Grup'un 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi'nde kain 70.644 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur ve 3.935 m² alanlı iskele ve rıhtım için 49 yıllık kullanım hakkına sahiptir. Söz konusu arsa üzerinde 5 Yıldızlı Otel ve Apart Otel projesi yapılması planlanmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2018 tarihli 2018-404 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 801.100 TL olarak belirlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

- vii. Grup, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 2.Bölge’de kain 11.099 m² yüzölçümlü alan üzerinde yer alan Torun Tower 2014 yılı içerisinde tamamlanmış olup, 6 Şubat 2014 tarihinde Denizbank A.Ş. ile Şirket portföyünde yer alan Torun Tower ofis projesinin, 30 katına tekabül eden 60.023 m² bölümünün kiralanaşına ilişkin sözleşme imzalanmıştır.

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

- viii. Grup, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi’nde kain 9.622 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Zafer Plaza Ekim 1999 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş. tarafından yürütölmektedir.

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

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

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

- x. Grup, 30 Eylül ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi’nde kain 1.501 m² yüzölçümlü arsa üzerinde binası mevcuttur. Bina restore edilerek otel projesi gerçekleştirilecektir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

- xi. Grup'un 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain Bursa Korupark Alışveriş Merkezi'nin eklentileri olan bir adet yunus havuzu, sosyal tesisler, ofis ve depoları bulunmaktadır.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-399 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 22.433 TL olarak belirlenmiştir
- xii. Grup, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 18.209 m² alan üzerinde Mall of İstanbul Otel Kongre Merkezi ve Ofis Projesi yapılmaktadır.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-394 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2018 tarihindeki tarihindeki Torunlar GYO'ya ait olan kısmın gerçeğe uygun değeri toplam 313.344 TL olarak belirlenmiştir
- xiii. Grup, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde 2.177 m² kiralanabilir alana sahip 20 adet ofis ve 2 adet konuttan oluşan 22 adet üniteyi kiraya vermiştir.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-392 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri toplam 13.550 TL olarak belirlenmiştir
- xiv. Grup, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi'nde Torun Center projesinde yer alan 68.673 m² kiralanabilir alana sahip işyeri, ofis ve ticari ünitlerden oluşan bir kısmı 2018 yılında kiraya verilmiştir.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-403 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.086.976 TL olarak belirlenmiştir.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 3 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	%14,83	312.038	%14,83	308.370
TTA	%40,00	25.425	%40,00	25.902
Netsel	%44,60	11.150	%44,60	14.153
		348.613		348.425
	1 Ocak -	1 Temmuz-	1 Ocak -	1 Temmuz-
	30 Eylül 2019	30 Eylül 2019	30 Eylül 2018	30 Eylül 2018
Dönem başı	348.425	338.592	315.593	311.991
İştiraklerden gelir ve giderler,(net)	31.181	10.129	26.988	8.131
İştiraklerden alınan temettüler	(29.148)	-	(19.386)	-
Geri alınmış paylar (*)	(1.369)	(232)	(2.035)	(548)
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	(476)	124	(5.278)	(3.692)
Dönem Sonu	348.613	348.613	315.882	315.882

(*) Şirket'in iştiraklerinden Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin 2017 yılında %100 bağlı ortaklığı konumundaki Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile birleşmesi sonucunda, bağlı ortaklığın elinde bulunan ve 2019 yılı içerisinde yapılan geri alım işlemi sonucu 1.369 TL Yeni Gimat GYO A.Ş. hisseleri konsolide finansal tablolarda geri alınmış paylar olarak raporlanmıştır.

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	1 Ocak -	1 Temmuz-	1 Ocak -	1 Temmuz-
	30 Eylül 2019	30 Eylül 2019	30 Eylül 2018	30 Eylül 2018
Yeni Gimat	27.105	8.622	23.182	9.468
Netsel	4.076	1.507	3.806	2.453
TTA	(476)	124	(5.278)	(903)
Toplam	30.705	10.253	21.710	11.018

Grup'un iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları özkaynaktan pay alma yöntemiyle ara dönem özet konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Torunlar GYO’nun raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından proje bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Torunlar GYO’nun her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Grup’un ara dönem özet konsolide finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Grup’un 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. Grup’un finansman faaliyetlerini oluşturan kredi ve mevduatların tamamı projeler ile eşlendirilemediği ve genellikle karma projeler ile ilgili oldukları için Yönetim finansman faaliyetlerini bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. Buna ek olarak Yönetim, toplam varlık ve yükümlülüklerini de bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır.

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri							
Mall of İstanbul AVM	214.185	164.903	158.163	-	-	158.163	2.317
Korupark AVM	114.469	95.168	94.462	-	-	94.462	3.347
Torun Tower	65.250	67.032	65.099	-	-	65.099	307
Torium AVM	52.653	22.343	20.588	-	-	20.588	2.242
Zafer Plaza AVM	26.060	19.531	19.356	-	-	19.356	-
Antalya Deepo AVM	33.661	25.388	24.887	-	-	24.887	2.201
Mall of Antalya AVM	44.899	30.975	30.985	-	-	30.985	3.813
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	1.888	1.506	1.506	-	-	1.506	-
Korupark bağımsız bölümler	545	408	670	-	-	670	-
Torun Center	3.771	4.882	1.026	-	-	1.026	2.382
5. Levent çarşısı	1.992	380	380	-	-	380	37
Ara toplam	559.373	432.516	417.122	-	-	417.122	16.646
Konut ve ofis projeleri							
Torun Center	16.737	7.053	5.077	-	-	5.077	-
Korupark 3. Etap Konutlar	1.565	1.033	1.000	-	-	1.000	-
Mall of İstanbul	1.702	508	508	-	-	508	-
Torium konutlar	-	-	-	-	-	-	-
Nişistanbul Projesi	3.564	2.440	2.283	-	-	2.283	-
5. Levent Projesi (**)	109.130	31.860	25.259	-	-	25.259	167.750
Ara toplam	132.698	42.894	34.127	-	-	34.127	167.750
İnşa aşamasında olan projeler							
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	4.538
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	-	-	-	-	-	-	33.044
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller							
Mall of İstanbul 3. Etap (Dipnot 9)	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-
Kemankuş binası	-	-	-	-	-	-	878
İştirakler							
ANKA mall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	27.105	-	27.105	-
Netsel	-	-	-	4.076	-	4.076	-
TTA	-	-	-	(476)	-	(476)	-
Dağıtılmamış	-	-	(10.756)	-	(533.023)	(543.779)	-
Toplam	692.071	475.410	440.493	30.705	(533.023)	(61.825)	222.856

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

b) 30 Eylül 2018 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri							
Mall of İstanbul AVM	175.142	135.381	126.151	-	-	126.151	1.762
Korupark AVM	97.206	79.048	78.549	-	-	78.549	1.342
Torun Tower	62.395	64.070	62.397	-	-	62.397	-
Torium AVM	42.336	20.058	18.571	-	-	18.571	49.171
Zafer Plaza AVM	24.300	17.722	17.566	-	-	17.566	-
Antalya Deepo AVM	28.528	21.795	21.791	-	-	21.791	-
Mall of Antalya	30.794	19.322	16.603	-	-	16.603	13.337
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-
Korupark bağımsız bölümler	471	471	36	-	-	36	-
Torun Center	1.653	462	462	-	-	462	1.229
Ara toplam	462.825	358.329	342.126	-	-	342.126	66.841
Konut ve ofis projeleri							
Torun Center	21.203	7.799	2.228	-	-	2.228	11.809
Korupark 3. Etap Konutlar	2.771	1.789	1.685	-	-	1.685	-
Mall of İstanbul	-	-	-	-	-	-	3
Torium konutlar	-	-	-	-	-	-	-
Nişistanbul Projesi	49	49	(33)	-	-	(33)	-
Ara toplam	24.023	9.637	3.880	-	-	3.880	11.812
İnşa aşamasında olan projeler							
5. Levent Projesi(**)	1.181.584	364.654	357.149	-	-	357.149	363.543
Torun Center	-	-	-	-	-	-	-
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	11.450
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	-	-	-	-	-	-	28.073
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller							
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-
Kemankes binası	-	(45)	(45)	-	-	(45)	-
İştirakler							
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	23.182	-	-	-
Netsel	-	-	-	3.806	-	-	-
TTA	-	-	-	(5.278)	-	-	-
Dağıtılmamış	-	194	90.409	-	(1.857.653)	(1.745.534)	-
Toplam	1.668.432	732.769	793.519	21.710	(1.857.653)	(1.042.424)	481.719

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kasa	2	-
Banka	824.591	203.925
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	678	2.928
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	823.913	200.997
Diğer hazır değerler	120	412
	824.713	204.337

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri	824.713	204.337
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(905)	(1.197)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	823.808	203.140

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
30 güne kadar	673.498	204.337
30 - 90 gün arası	151.215	-
	824.713	204.337

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Grup'un finansal yatırımlar olarak sınıflandırılmış 90 gün ve üzeri vadeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Orijinal	TL	Orijinal	TL
	Tutarı	Karşılığı	Tutarı	Karşılığı
ABD Doları	29.514	167.023	20.195	106.243
Avro	25.135	155.425	6.502	39.194
Diğer	1	9	1	8
	322.457		145.445	

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
	(%)	(%)
ABD Doları	%3,13	%6,39
Avro	%1,00	%3,80
Türk Lirası	%16,00	%23,43

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 6 – FİNANSAL BORÇLAR

Finansal Borçlar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	773.415	258.038
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	773.415	258.038
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.040.780	1.652.764
Finansal kiralamalar	29.251	32.844
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	1.070.031	1.685.608
Banka kredileri	3.100.054	2.187.695
Finansal kiralamalar	30.918	62.694
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	3.130.972	2.250.389
Toplam finansal borçlanmalar	4.974.418	4.194.035

Grup'un 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla toplam 2.242.458 TL tutarındaki (31 Aralık 2018: 2.240.185 TL) finansal borçlanmalarına ilişkin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde toplam 8.166.654 TL tutarında (31 Aralık 2018: 7.372.065 TL) bankalara verilen ipotek bulunmaktadır.

a) Banka kredileri

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli banka kredileri	773.415	258.038
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	1.040.780	1.652.764
Uzun vadeli banka kredileri	3.100.054	2.187.695
Toplam borçlar	4.914.249	4.098.497

30 Eylül 2019	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	22,39	TL	459.593	459.593
	4,86	Avro	50.751	313.822
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	19,76	TL	529.138	529.139
	6,57	ABD Doları	50.457	285.540
	4,14	Avro	36.565	226.101
Uzun vadeli banka kredileri	18,43	TL	1.448.333	1.448.333
	6,27	ABD Doları	157.333	890.365
	4,23	Avro	123.125	761.356
Toplam banka kredileri				4.914.249

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 6 – FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

a) Banka kredileri (devamı)

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

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

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
2020	327.955	703.497
2021	625.818	190.334
2021 ve sonrası	2.146.281	1.293.864
	3.100.054	2.187.695

b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
1 yıla kadar	29.251	32.844
1 yıl - 5 yıl	30.918	62.694
	60.169	95.538

Finansal kiralama yükümlülükleri ABD Doları ve Avro'dan oluşmaktadır. Grup'un 30 Eylül 2019 itibarıyla %3,56 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 11.367Avro 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.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin önemli bir kısmı Grup'un 27 Mayıs 2016 tarihinde yapmış olduğu satış ve geri kiralama sözleşmesine istinaden Ak Finansal Kiralama A.Ş.'ye sattığı ve geri kiraladığı yatırım amaçlı gayrimenkullerin altında gösterdiği AVM'lere ait ekipmanlara ilişkin finansal kiralama yükümlülüklerinden oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Verilen sipariş avansları	8.974	8.748
Gelecek aylara ait giderler	2.105	5.527
	11.079	14.275

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Verilen sipariş avansları	970	970
Gelecek yıllara ait giderler	2.787	3.033
	3.757	4.003

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alınan avanslar (*)	75.677	97.584
Ertelenmiş gelirler	5.777	-
	81.454	97.584

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 43.414 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 2.488 TL tutarındaki kısmı Korupark 3. Etap, 19.717 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi, 5.031 TL'lik kısmı Torun Center ve kalan 5.026 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 85.881 TL'lik kısmı 5. Levent projesi 4.270 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi, 2.143 TL tutarındaki kısmı Korupark 3. Etap ve kalan 5.190 TL diğer avanslardan oluşmaktadır).

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Proje maliyetlerine ait kısa vadeli yükümlülükler (*)	41.415	171.213
Ödenecek vergi ve fonlar	6.403	4.591
Gider tahakkukları	-	169
	47.818	175.973

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VE UZUN
VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE KISA VADELİ KARŞILIKLAR (devamı)

Kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Emlak vergisi karşılığı	5.507	-
Dava karşılıkları (*)	11.416	9.807
	16.923	9.807

(*) Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Eylül 2019 itibarıyla 11.416 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2018: 9.807 TL). 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 35 adet maddi ve manevi tazminat davası, 186 adet iş davası ve 45 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 11.416 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. (31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 29 adet maddi ve manevi tazminat davası, 158 adet iş davası ve 29 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 9.807 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir). Grup avukatlarından alınan görüşlere göre ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir. Grup ortaklarının taraf olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

NOT 8 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar	75.166	75.589
Alacak senetleri (*)	43.727	81.624
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 17)	12.873	30.700
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(18.262)	(13.762)
	113.504	174.151

Uzun vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alacak senetleri (*)	3.348	10.661
	3.348	10.661

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 25.101 TL'si 5. Levent projesinden, 6.935 TL'si Mall of İstanbul projesinden, 4.995 TL'si Korupark 3. Etap konut projesinden, 1.607 TL'si Mall of Antalya projesinden, 1.343 TL'si Torium projesinden ve geriye kalan 7.094 TL diğer alacak senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 5. Levent 55.369 TL, Mall of İstanbul 11.054 TL, Korupark 3. Etap 6.471 TL, Mall of Antalya 3.081 TL, Torium 2.079 TL ve Diğer 14.231 TL).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	30 Eylül 2019	30 Eylül 2018
Dönem başı	(13.762)	(10.244)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 14)	(4.500)	(2.138)
Dönem sonu	(18.262)	(12.382)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 8 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

Karşılık ayrılmış alacakların yaşlandırması

	30 Eylül 2019	30 Eylül 2018
3 - 6 ay arası	(2.882)	(2.138)
6 aydan daha uzun	(15.380)	(10.244)
	(18.262)	(12.382)

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ticari borçlar	56.176	68.518
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 17)	21.953	30.078
Borç senetleri	2.908	650
	81.037	99.246

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Eylül 2019
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	2.590.000	2.317	-	-	-	2.592.317
Torun Tower	1.724.000	307	-	-	-	1.724.307
Bursa Korupark AVM	1.540.000	3.347	-	-	-	1.543.347
Torun Center	1.086.976	2.382	(6.384)	-	-	1.082.974
Torium AVM	490.000	2.242	-	-	-	492.242
Antalya Deepo AVM	410.000	2.201	-	-	-	412.201
Mall of Antalya	490.000	3.813	-	-	-	493.813
Bursa Zafer Plaza AVM	352.400	-	-	-	-	352.400
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	13.550	-	-	-	-	13.550
Korupark bağımsız bölümler	22.433	-	-	-	-	22.433
5. Levent çarşısı	52.930	37	-	-	-	52.967
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi (*)	801.100	4.538	-	-	-	805.638
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi (**)	313.344	33.044	-	-	-	346.388
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	62.235	-	-	-	-	62.235
Kemankeş binası	61.660	878	-	-	-	62.538
Kayabaşı arsa	64.785	-	-	-	-	64.785
Mall of İstanbul 3. Etap	68.120	-	-	-	-	68.120
	10.143.533	55.106	(6.384)	-	-	10.192.255

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Eylül 2018
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	1.860.000	1.763	-	-	-	1.861.763
Torun Tower	1.532.000	-	-	-	-	1.532.000
Bursa Korupark AVM	1.293.000	1.342	-	-	-	1.294.342
Torun Center	1.022.687	1.229	-	-	-	1.023.916
Torium AVM	465.200	49.171	-	-	-	514.371
Antalya Deepo AVM ve Mall of Antalya	578.000	13.337	-	-	-	591.337
Bursa Zafer Plaza AVM	291.600	-	-	-	-	291.600
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	19.080	3	-	-	-	19.083
Korupark bağımsız bölümler	20.613	-	-	-	-	20.613
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi (*)	754.600	11.450	-	-	-	766.050
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi	256.339	28.076	-	-	-	284.415
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	78.010	-	-	-	-	78.010
Kemankes binası	58.170	45	-	-	-	58.215
Kayabaşı arsa	53.230	-	-	-	-	53.230
Mall of İstanbul 3. Etap	-	75.100	-	-	-	75.100
	8.282.529	181.516	-	-	-	8.464.045

(*) Grup, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesinde bulunan ve tapunun 195 Ada, 7 Parsel, 54,870 m² yüzölçümlü taşınmaz, 209 Ada, 3 Parsel, 16,212 m² yüzölçümlü taşınmaz, 200 Ada, 3 Parsel, 827 m² yüzölçümlü taşınmaz ile bu taşınmazların üzerinde bulunan binaları 355 milyon TL bedel karşılığında ihale ile almış olup söz konusu taşınmazlara ilişkin tapu devir işlemi 20 Eylül 2012 tarihinde tamamlanmıştır. Satın alınan arazi üzerinde 5 yıldızlı otel ve apart otel kullanım amaçlı proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Yapılması planlanan otel ve apart otelin yönetimi Grup'un bağlı ortaklığı olan TRN tarafından yapılacaktır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018			
	Orijinal	Orijinal	Döviz	30 Eylül	31 Aralık
	Tutar	Tutar	cinsi	2019	2018
Torun Tower	390.000	390.000	ABD Doları	2.207.049	2.051.751
Paşabahçe projesi	375.000	375.000	ABD Doları	2.122.163	1.972.838
Mall of İstanbul AVM	150.000	150.000	ABD Doları	848.865	789.135
Mall of İstanbul AVM	406.399	406.399	TL	406.399	406.399
Bursa Korupark AVM	225.000	225.000	Avro	1.391.310	1.356.301
Antalya Deepo AVM ve Mall of Antalya	130.000	130.000	Avro	803.868	783.641
Mall of İstanbul 2. Etap	387.000	12.000	TL	387.000	12.000
				8.166.654	7.372.065

NOT 10 – STOKLAR

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli stoklar		
Konutlar ve ofis projeleri		
Tamamlanmış Projeler		
- Torun Center projesi (*)	439.166	560.563
- Mall of İstanbul projesi (**)	24.771	25.965
- Nishistanbul (***)	11.249	12.088
- Korupark 3. etap (****)	2.140	2.673
- Torium (*****)	438	438
Tamamlanmamış Projeler		
- 5.Levent projesi (*****)	696.923	659.277
	1.174.687	1.261.004

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

(*) Torun Center Projesi 45.776 m²'si Kule Ofis, 36.382 m²'si Yatay Ofis, 77.988 m²'si Konut ve 15.312 m²'si Ticari Alan olmak üzere toplam 175.408 m² satılabilir alana sahiptir. Kule Ofis ve Yatay Ofislerin teslimine 31 Aralık 2017 tarihinde başlanarak 30 Eylül 2019 itibarıyla 90 adet konut, 47 adet ofis ve 41 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 585.619 TL kesin satış geliri elde edilmiştir (31 Aralık 2018: 87 adet konut, 46 adet ofis ve 39 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 573.522 TL satış geliri elde edilmiştir). 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 10 – STOKLAR (devamı)

- (**) Mall of İstanbul projesinde 285,24 m²'lik 4 adet konut stoğu, 3.343,88 m²'lik 12 adet flat ofis stoğu ve 5.580,98 m²'lik 29 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, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 243.774,95 m²'lik 1.696 adet konut satılmış ve bunun karşılığında 1.552.829 kesin satış geliri elde edilmiş olup, geriye 60.988,34 m²'lik 390 adet konut stoğu kalmıştır.

NOT 11 – TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar	204.459	217.344
Alınan teminatlar genellikle Grup'un geliştirmekte olduğu projeler için alt yüklenicilerden alınan teminat mektuplarından oluşmaktadır.		

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
0-1 yıl arası	734.946	634.089
1-5 yıl arası	4.155.683	3.613.637
5-10 yıl arası	6.113.286	5.315.000

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 11 – TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Grup'un 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Şirket tarafından verilen		
Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	8.350.808	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	-	-
	8.350.808	7.574.196

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2019 itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2018: %0'dır).

30 Eylül 2019 itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 8.166.654 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 7.372.065 TL).

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	915.000	5.178.077	915.000	4.813.724
Avro	355.000	2.195.178	355.000	2.139.942
TL	793.399	793.399	418.399	418.399
		8.166.654		7.372.065

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 12 – ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

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

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

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

Hissedarlar	(%)	A Grubu (bin adet)	B Gubu (bin adet)	C Gubu (bin adet)	31 Aralık 2018
Aziz Torun	37,41	200.328	-	173.740	374.068
Mehmet Torun	37,40	-	200.312	173.740	374.052
Torunlar Gıda San. ve Tic. A.Ş.	0,02	142	142	-	284
Mahmut Karabıyık	0,01'den az	-	16	-	16
Diğer hissedarlar	0,01'den az	-	-	8	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	251.572	251.572
Nominal sermaye		200.470	200.470	599.060	1.000.000

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 12 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)

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

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

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

NOT 13 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Satış gelirleri				
Kira gelirleri	455.255	157.561	378.683	140.984
Konut ve ofis satış gelirleri	132.698	61.234	1.205.607	166.834
Ortak alan gelirleri	99.824	35.931	80.999	31.621
Diğer	4.294	2.722	3.143	1.103
	692.071	257.448	1.668.432	340.542
Satışların maliyeti				
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(89.804)	(43.475)	(834.254)	(170.461)
Ortak alan giderleri	(115.689)	(43.154)	(88.506)	(30.231)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(9.001)	(2.865)	(12.847)	(4.549)
Diğer	(2.167)	(499)	(56)	(7)
	(216.661)	(89.993)	(935.663)	(205.248)
Brüt kar	475.410	167.455	732.769	135.294

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

Ortak alan giderleri, Grup'un 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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

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

Genel Yönetim Giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Taşınmaz giderleri	(14.002)	(8.606)	(2.446)	(889)
Vergi, resim ve harçlar	(14.681)	(2.561)	(16.728)	(4.984)
Personel giderleri	(5.589)	(2.136)	(6.094)	(2.362)
Şüpheli alacak karşılık gideri (net) (Not 8)	(4.500)	39	(2.138)	-
Bağışlar	(1.175)	-	(1.982)	(191)
Danışmanlık giderleri	(881)	(289)	(619)	(292)
Amortisman giderleri	(310)	(133)	(903)	(205)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(619)	(157)	(81)	(16)
BİST giderleri	(333)	(99)	(325)	(108)
Diğer	(2.393)	(1.014)	(562)	(151)
	(44.483)	(14.956)	(31.878)	(9.198)

Pazarlama Giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Personel giderleri	(1.432)	(640)	(1.391)	(465)
Amortisman giderleri	(535)	(200)	(397)	(39)
Reklam giderleri	(444)	(287)	(1.849)	(115)
Diğer	(432)	(76)	(915)	(371)
	(2.843)	(1.203)	(4.552)	(990)

NOT 15 – FİNANSAL GELİRLER / GİDERLER

Finansal gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Vadeli mevduat faiz gelirleri	29.442	7.811	51.663	22.095
	29.442	7.811	51.663	22.095

Finansal giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Kur farkı gideri, net (*)	(228.367)	78.225	(1.600.625)	(1.058.854)
Faiz gideri	(334.098)	(124.644)	(283.919)	(129.274)
Türev finansal araçlardan giderler	-	-	(20.244)	(11.912)
Komisyon gideri	-	-	(4.528)	(325)
	(562.465)	(46.419)	(1.909.316)	(1.200.365)

(*) Grup, 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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 16 – HİSSE BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

Türkiye’de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile 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.

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	(61.825)	135.492	(1.042.424)	(974.304)
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Hisse başına kar / (zarar) (Tam TL)	(0,06)	0,14	(1,04)	(0,97)

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

NOT 17 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflara borçlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (***)	14.142	17.981
Torun AVM (*)	60	4.011
Torunlar Gıda	21	24
Torun Ailesi (**)	7.730	8.062
	21.953	30.078

İlişkili taraflardan alacaklar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Torun AVM (*)	8.816	27.076
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	3.936	3.591
Diğer	121	33
	12.873	30.700

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

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

(***) Torun Yapı Grup’un inşaat işlerini üstlenmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 17 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
İlişkili taraflara yapılan satışlar				
Torun AVM	22.400	7.559	22.938	7.282
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	26.321	8.605	24.307	8.100
Diğer	2.141	866	512	243
	50.862	17.030	47.757	15.625

Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Şirket'in sahip olduğu Zafer Plaza AVM'nin işletmeciliğini yapmaktadır. Zafer Plaza AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, Torunlar GYO 30 Eylül 2019 dönemi için 26.321 TL ve 30 Eylül 2018 dönemi için 24.307 TL kira geliri elde etmiştir.

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
İlişkili taraflardan yapılan alımlar				
Torun AVM	65.718	23.797	61.372	19.926
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (*)	54.286	28.485	44.809	31.004
Torunlar Gıda	1.779	976	980	262
PRN Parakende Mağazacılık ve Tic. A.Ş.	171	56	132	26
Diğer	8	-	6	-
	121.962	53.314	107.299	51.218

(*) Torun Yapı Grup'un inşaat işlerini üstlenmektedir.

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Faiz gelirleri:				
Torun AVM	562	-	461	461
Diğer	122	-	-	-
	684	-	461	461
	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Faiz giderleri:				
Torun AVM	-	-	454	-
Torun Yapı	608	99	-	-
Torunlar Gıda	632	382	1	-
	1.240	481	455	-
	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Ücret ve Primler				
	2.179	861	1.893	707
	2.179	861	1.893	707

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 18 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Yabancı para pozisyonu

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

Grup 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 dönemlerinde ihracat ve ithalat yapmamıştır.

Grup'un döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar	329.456	156.175
Yükümlülükler	(2.547.653)	(3.657.437)
Net Bilanço Pozisyonu	(2.218.197)	(3.501.262)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	25.135	29.514	322.447
Diğer varlıklar	80	722	4.581
Ticari alacaklar	-	429	2.428
Toplam varlıklar	25.215	30.665	329.456
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(908)	(1.246)	(12.666)
Finansal yükümlülükler	(87.316)	(50.457)	(825.465)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(4.843)	(4.922)	(57.801)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(123.125)	(157.333)	(1.651.721)
Toplam yükümlülükler	(216.192)	(213.958)	(2.547.653)
Net bilanço pozisyonu	(190.977)	(183.293)	(2.218.197)
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	(190.977)	(183.293)	(2.218.197)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 18 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Yabancı para pozisyonu(devamı)

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

Avro karşısında	(236.185)
Amerikan Doları karşısında	(207.455)
Net yabancı para pozisyonu	(443.640)

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 19 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

21.10.2010 tarihinde, Grup’a ait İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli-2 mevkiinde kain tapunun 858 Ada, 2 parsel numarasında kayıtlı parsel üzerinde gerçekleştirilecek Mall Of Istanbul Projesine bitişik konumdaki S.S. Masko İstanbul Mobilya Ahşap Eşya İmalatçıları Site İşletme Kooperatifi mülkiyetindeki 858 Ada, 1 Parseldeki 122.071/240.000 hissesine tekabül eden 9.261,58 m2 yüzölçümlü taşınmaz için Noter huzurunda Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmesi yapılacağı duyurulmuştur. 14.12.2010 Tarihi itibarıyla, S.S.MASKO İstanbul Mobilya ve Ahşap Eşya İmalatçıları Sitesi İşletme Kooperatifine ait olan toplam 9.261,58 m2 alanlı hisse için Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmesi imzalanmış bulunmaktadır.Şirketimiz mülkiyetinde bulunan 858 ada, 1 numaralı parselde bulunan Mall of İstanbul 2.Etap projesi üzerine (234194/240000 hissesi) S.S. MASKO İstanbul Mobilya ve Ahşap Eşya İmalatçıları Site İşletme Kooperatifi lehine, 26.01.2011 tarih ve 933 yevmiye numarası ile 12.000.000 TL tutardaki 1.dereceden ipotek arsa payı karşılığı (48 adet ofis bloğu) kat yapım sözleşmesi karşılığında düzenlenmiştir.

14.12.2010 tarihinde imzalanan Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmesi kapsamındaki işler tamamlanmış olup, 08.10.2019 tarihinde bahse konu sözleşme taraflarca fesh edilmiştir. 08.10.2019 tarihinde yukarıda detaylarına yer verilen S.S. MASKO İstanbul lehine tesis edilmiş ipotek, 48 adet ofis bloğu teslim edilerek terkin edilmiştir.

NOT 20 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca ara dönem özet konsolide finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	824.041	204.337
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	11.366.941	11.404.537
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	348.613	348.425
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		235.369	317.140
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	12.774.964	12.274.439
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	4.914.249	4.098.497
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	60.169	95.538
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	7.551.776	7.613.718
Diğer kaynaklar		248.770	466.686
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	12.774.964	12.274.439

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 20 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 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)	824.041	204.337	
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	824.041	204.337	
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-	
B1 Yabancı gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-	
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-	
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-	
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-	
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	184.154	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)	-	-	
				Asgari / Azami Oran
Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018	
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	%0	%0	<%10
2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md. 24/(a),(b)	%95	%95	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%3	%3	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	%0	%0	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0	%0	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0	%0	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%68	%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 oranı (%)	İştirak değeri		
İştirak		30 Eylül 2019	31 Aralık 2018	
Yeni Gimat	14,83	312.038	308.370	
TTA	40,00	25.425	25.902	
Netsel	44,60	11.150	14.153	
		348.613	348.425	