

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

1 OCAK - 30 EYLÜL 2018
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 TABLOLARI		5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR		6-45
NOT 1	GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-8
NOT 2	ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9-21
NOT 3	DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	22
NOT 4	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	23-24
NOT 5	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	25
NOT 6	FİNANSAL BORÇLAR	26-27
NOT 7	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER VE DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	28
NOT 8	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	29
NOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	30-32
NOT 10	STOKLAR	32-33
NOT 11	TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	34-35
NOT 12	ÖZKAYNAKLAR	36-37
NOT 13	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	38
NOT 14	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	39
NOT 15	FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	40
NOT 16	HİSSE BAŞINA (KAYIP) / KAZANÇ	40
NOT 17	ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR	40
NOT 18	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	41-42
NOT 19	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	43
NOT 20	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMU KONTROLÜ	43-45

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 30 Eylül 2018	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.386.956	2.601.484
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	832.020	602.432
Ticari Alacaklar	8	171.567	172.631
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		23.044	3.882
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		148.523	168.749
Diğer Alacaklar		9.233	1.642
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		9.233	1.642
Stoklar	10	1.317.985	1.624.998
Peşin Ödenmiş Giderler	7	34.467	52.555
Diğer Dönen Varlıklar		21.684	147.226
Duran Varlıklar		8.808.515	8.734.333
Ticari Alacaklar	8	15.067	33.498
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		15.067	33.498
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	315.882	315.593
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	8.464.045	8.282.529
Maddi Duran Varlıklar		9.069	9.416
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		126	295
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		126	295
Peşin Ödenmiş Giderler	7	4.326	93.002
Toplam Varlıklar		11.195.471	11.335.817

30 Eylül 2018 tarihli konsolide finansal tablolar, 9 Kasım 2018 tarihinde Yönetim Kurulu adına Genel Müdür Yardımcısı İsmail Kazanç ve Muhasebe Müdürü Erkan Çetin tarafından imzalanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2018 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 2018	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2017
	Dipnot Referansı		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.973.611	2.215.527
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	587.392	469.671
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.859.940	396.372
Diğer Borçlar		46.238	35.278
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		46.238	35.278
Türev Araçlar		20.593	277
Ticari Borçlar	8	106.814	119.224
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		14.685	11.171
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		92.129	108.053
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.568	2.496
Kısa Vadeli Karşılıklar		30.113	10.527
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		30.113	10.527
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	166.362	5.172
Ertelemiş Gelirler	7	153.591	1.176.510
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.937.662	2.741.633
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.886.085	2.740.433
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.157	1.200
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		1.157	1.200
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	7	50.420	-
ÖZKAYNAKLAR		5.284.198	6.378.657
Ödenmiş Sermaye	12	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar		(3.230)	(1.195)
Paylara İlişkin Primler		25.770	25.770
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.255	65.153
<i>- Yasal yedekler</i>		74.255	65.153
Geçmiş Yıllar Karları		5.229.827	4.833.821
Net Dönem Karı/(Zararı)		(1.042.424)	455.108
TOPLAM KAYNAKLAR		11.195.471	11.335.817

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 30 EYLÜL 2018 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 2018	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Temmuz- 30 Eylül 2018	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2017	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Temmuz- 30 Eylül 2017
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	13	1.668.432	340.542	430.356	165.570
Satışların Maliyeti (-)	13	(935.663)	(205.248)	(114.682)	(47.844)
BRÜT KAR		732.769	135.294	315.674	117.726
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	(31.878)	(9.198)	(32.939)	(11.191)
Pazarlama Giderleri (-)	14	(4.552)	(990)	(8.531)	(3.016)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		107.383	77.524	24.544	9.907
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(10.203)	(3.103)	(1.291)	(1.101)
ESAS FAALİYET KARI		793.519	199.527	297.457	112.325
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	3	21.710	4.439	16.685	5.962
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		815.229	203.966	314.142	118.287
Finansal Gelirler	15	51.663	22.095	54.836	16.571
Finansal Giderler (-)	15	(1.909.316)	(1.200.365)	(254.636)	(117.489)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(1.042.424)	(974.304)	114.342	17.369
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç / (kayıp)	16	(1,04)	(0,97)	0,11	0,02
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR		(1.042.424)	(974.304)	114.342	17.369

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 30 EYLÜL 2018 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 2017	500.004	(1.195)	25.770	53.732	4.222.854	1.172.384	5.973.549
Transferler	-	-	-	11.421	1.160.963	(1.172.384)	-
Temettüleri	-	-	-	-	(50.000)	-	(50.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	114.342	114.342
30 Eylül 2017	500.004	(1.195)	25.770	65.153	5.333.817	114.342	6.037.891
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)
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

(*) Bakınız: Dipnot 3

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansı	(Sınırlı denetimden geçmemiş) Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2018	(Sınırlı denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2017
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI		314.645	38.840
Dönem Karı/(Zararı)		(1.042.424)	114.342
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		1.697.268	152.445
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		1.446.771	86.009
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		227.810	85.940
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		903	1.462
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	8	2.049	5.545
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		21.129	(5.039)
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler		20.316	(4.787)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(21.710)	(16.685)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(338.446)	(227.307)
Ticari alacaklardaki azalışla ilgili düzeltmeler		17.446	51.964
Ticari borçlardaki azalışla ilgili düzeltmeler		(18.248)	(11.565)
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		305.499	(412.853)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalışla ilgili düzeltmeler		18.664	18.649
Ertelenmiş gelirlerdeki artış ilgili düzeltmeler		(1.022.919)	156.776
Faaliyetlerle ilgili diğer dönen/duran varlıklardaki azalış		138.542	(30.017)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış		222.570	(261)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		316.398	39.480
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(99)	(280)
Diğer ödemeler		(1.654)	(360)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(80.033)	(83.598)
İştiraklerden temettü geliri	3	19.386	18.761
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(387)	(4.200)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(99.032)	(98.159)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(112.734)	308.380
Alınan faiz		54.548	45.449
Ödenen faizler		(224.839)	(50.093)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		736.267	1.954.521
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(628.782)	(1.594.997)
Türev araçlardan nakit girişleri		72	26.950
Türev araçlardan nakit çıkışları		-	(23.450)
Ödenen temettüleri		(50.000)	(50.000)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		121.878	263.622
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		110.667	3.137
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)	5	232.545	266.759
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	595.219	507.001
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	827.764	773.760

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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. Şirket’in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 125’tir (31 Aralık 2017: 176) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi’dir.

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

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

Şirket’in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 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 30 Eylül 2018 tarihinde biten ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar konsolide hazırlanmıştır.

TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.’nin, esas faaliyet alanı ve Grup’un sermayesine iştirak oranları aşağıdaki gibidir

Şirket	Faaliyette bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	2018 İştirak oranı %	2017 İştirak oranı %
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.	Türkiye	Otel Yönetimi	100	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO’nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 30 Eylül 2018 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar	Faaliyet konusu	Müteşebbis ortaklar
TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. (“TTA”)	AVM işletmesi	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 aynı hak tesisi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi) yapılarak, alışveriş merkezi ve/veya otelin işletme cirosundan Samsun Büyükşehir Belediyesine pay verilmek suretiyle, 30 yıl süre ile işletilmesi; süre sonunda, Samsun Büyükşehir Belediyesine devredilmesi işi ihalesini 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. ünvanıyla kurulmuştur.

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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

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

İştirak

Faaliyet konusu

Yeni Gimat GYO A.Ş. (“Yeni Gimat”)

ANKAmall AVM
ve Crowne Plaza Hotel
mülk sahibi

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

Marmaris Marina işletmesi

Yeni Gimat

Yeni Gimat, 30 Temmuz 1999 tarihinde 1.050 ortağın kurucu üye olarak iştirakiyle kurulmuştur. 2006 yılından itibaren Ankamall AVM’ye, 2007 yılından itibaren ise Ankara Crowne Plaza oteline sahiptir. 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 derecede etkisi olduğundan ara dönem özet konsolide finansal tablolara özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

Netsel

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

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS’ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki ara dönem özet konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî 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 (“KGGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan 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 2018 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 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem konsolide finansal tablolarını özet sunum tercih ederek hazırlamıştır ve TMS/ TFRS’ye uygun olarak hazırlanan yıllık 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 2017 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

Grup’un 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet konsolide finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 9 Kasım 2018 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Grup’un 30 Eylül 2018 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 2017 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

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.

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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)

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla özkaynak yönetimi ile ara dönem özet 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 2018 (%)	31 Aralık 2017 (%)
TTA	40,00	40,00

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Dönen varlıklar	5.668	7.310
Duran varlıklar	124.913	128.867
Toplam varlıklar	130.581	136.177
Kısa vadeli yükümlülükler	51.293	39.119
Uzun vadeli yükümlülükler	36.858	38.307
Özkaynaklar	42.430	58.751
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	130.581	136.177
Net dönem zararı	(13.196)	(14.749)

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 yapılabilmektedir.

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.

30 EYLÜL 2018 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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla iştiraklerdeki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir (%):

	30 Eylül 2018 (%)	31 Aralık 2017 (%)
Netsel	44,60	44,60
Yeni Gimat	14,83	14,83

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Toplam varlıklar	2.019.218	1.981.809
Toplam yükümlülükler	36.884	32.806
Net dönem karı	164.854	195.985

(*) Yukarıda belirtilen birleştirilmiş tutarlar, özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilen iştiraklerin özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme amaçlı 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 2018	31 Aralık 2017
Toplam varlıklar	1.990.411	1.954.235
Toplam yükümlülükler	26.567	19.698
Net dönem karı	156.315	189.964

Netsel'den elde edilen tutarlar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Toplam varlıklar	28.807	27.574
Toplam yükümlülükler	10.317	13.108
Net dönem karı	8.539	6.021

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.

30 EYLÜL 2018 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 Muhasebe Standartları

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat</i>
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları</i>
TFRS 2 (Değişiklikler)	<i>Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi</i>
TFRS Yorum 22	<i>Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli¹</i>
TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi¹</i>
2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1, TMS 28</i>

TFRS 9 Finansal Araçlar

TFRS 9 finansal varlıkların/yükümlülüklerin sınıflandırılması ölçümü, kayıtlardan çıkarılması ve genel korunma muhasebesiyle ilgili yeni hükümler getirmekte ve TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerine geçmektedir.

TFRS 9'un temel hükümleri:

- TFRS 9 kapsamında olan tüm finansal varlıkların, ilk muhasebeleştirme sonrasında, itfa edilmiş maliyeti veya gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Özellikle, sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmeyi amaçlayan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile yalnızca anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışlarına sahip borçlanma araçları, sonraki muhasebeleştirmede genellikle itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Hem sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmek, hem de finansal varlığı satmak amacıyla elde tutan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açan borçlanma araçlarının genel olarak gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür. Diğer tüm borçlanma araçları ve özkaynak araçları, sonraki hesap dönemlerinin sonunda gerçeğe uygun değerleriyle ölçülür. Ayrıca, TFRS 9 uyarınca işletmeler, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişimlerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemeyecek bir tercihte bulunabilirler. Bu tür yatırımlardan sağlanan temettümler, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 Muhasebe Standartları (devamı)

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar(devamı)

TFRS 9'un temel hükümleri(devamı):

- Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak tanımlanan bir finansal yükümlülüğün ölçümü ilgili olarak TFRS 9 uyarınca, finansal yükümlülüğe ilişkin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin, kâr veya zararda muhasebe uyumsuzluğu yaratmıyor ya da kâr veya zarardaki muhasebe uyumsuzluğunu artırmıyor ise, diğer kapsamlı gelirden sunulması gerekir. Bir finansal yükümlülüğün kredi riskine atfedilebilen gerçeğe uygun değerindeki değişimler sonraki dönemlerde kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmaz. TMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüğün gerçeğe uygun değerindeki değişikliğin tamamı kar veya zararda gösterilir.
- Finansal varlıkların değer düşüklüğüne ilişkin olarak TFRS 9, TMS 39 uyarınca uygulanan gerçekleşen kredi zararı modelinin aksine, beklenen kredi zararı modelini gerektirmektedir. Beklenen kredi zararı modeli, bir işletmenin beklenen kredi zararlarını ve beklenen kredi zararlarında meydana gelen değişiklikleri, ilk muhasebeleştirilmeden itibaren kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde, her raporlama tarihinde muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Diğer bir ifadeyle, yeni düzenlemeye göre, kredi zararlarının muhasebeleştirilmesinden önce bir kredi zararının gerçekleşmiş olması gerekmektedir.
- Yeni genel korunma muhasebesi hükümleri, TMS 39'da hâlihazırda mevcut olan üç çeşit korunma muhasebe mekanizmasını muhafaza etmektedir. TFRS 9 kapsamında, korunma muhasebesine uygun olabilecek işlem türlerine çok daha fazla esneklik getirilmiştir, özellikle korunma araçları olarak geçen araç türleri ve finansal olmayan kalemlerin korunma muhasebesine uygun risk bileşenlerinin türleri genişletilmiştir. Buna ek olarak, etkinlik testi gözden geçirilmiş ve “ekonomik ilişki” ilkesi ile değiştirilmiştir. Ayrıca, korunmanın etkinliğinin geriye dönük olarak değerlendirilmesi artık gerekmemektedir. Ek olarak, işlemlerin risk yönetim faaliyetlerine yönelik dipnot yükümlülükleri artırılmıştır.

TFRS 9'un Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tablolarına etkileri aşağıda açıklanmıştır.

Finansal Varlıkların Sınıflandırılması ve Ölçülmesi:

TFRS 9'un sınıflama ve ölçme gerekliliklerine istinaden Grup'un özkaynaklarında önemli bir etki olmamıştır. Hali hazırda makul değerden ölçülen finansal varlıkların makul değerden ölçülmeye devam edilmiştir

İtfa edilmiş maliyetinden gösterilen ticari alacaklar (Not 8), anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları tahsil etmeyi amaçlayan iş modeli kapsamında elde tutulmaktadır. Söz konusu finansal varlıklar, TFRS 9'un uygulanması sonrasında 30 Eylül 2018 itibarıyla 2.138 TL karşılık ayrılmıştır.

Değer Düşüklüğü

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar TFRS 9'da belirtilen değer düşüklüğü karşılıkları hükümlerine tabi tutulmuştur.

Grup, ticari alacakları için TFRS 9'un izin verdiği basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak, beklenen kredi zararlarına eşit tutarda değer düşüklüğü hesaplamaktadır.

Nihai hali 19 Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 “Finansal Araçlar” Standardı, TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardındaki mevcut uygulamayı değiştirmektedir. TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9'a taşınmaktadır. TFRS 9'un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modeli'nin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dahil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9'un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 Muhasebe Standartları (devamı)

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın muhasebeleştirilmesinde kullanılmak üzere tek bir kapsamlı model öne sürmektedir. TFRS 15 yürürlüğe girmesiyle, halihazırda hasılatın finansal tablolara alınmasında rehberlik sağlayan TMS 18 *Hasılat*, TMS 11 *İnşaat Sözleşmeleri* ve ilişkili Yorumlar'ı geçersiz kılmıştır.

TFRS 15'in temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmasıdır. Özellikle, bu standart gelirin finansal tablolara alınmasına beş adımlı bir yaklaşım getirmektedir:

- 1. Adım: Müşteri sözleşmelerinin tanımlanması
- 2. Adım: Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- 3. Adım: İşlem bedelinin belirlenmesi
- 4. Adım: Sözleşmelerdeki işlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı
- 5. Adım: İşletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde hasılatın finansal tablolara alınması

TFRS 15 uyarınca, işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır.

TFRS 15 daha özellikli senaryolara yönelik çok daha yönlendirici rehber sunmaktadır. Buna ek olarak, TFRS 15 dipnotlarda daha kapsamlı açıklamalar gerektirmektedir.

Sonradan yayımlanan *TFRS 15'e İlişkin Açıklamalar ile* edim yükümlülüklerini belirleyen uygulamalara, işletmenin asil veya vekil olmasının değerlendirilmesi ve lisanslama uygulama rehberi de eklenmiştir.

Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya aynı sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

TFRS 10 ve TMS 28'deki değişikliklerin Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 Muhasebe Standartları (devamı)

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 2 (Değişiklikler) *Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi*

Bu değişiklik hak ediş koşulu içeren nakde dayalı hisse bazlı ödeme işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, net ödeme özelliğine sahip hisse bazlı ödeme işlemlerinin sınıflandırılması ve hisse bazlı bir ödeme işleminin sınıfını, nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemeden özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemeye çeviren bir değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularında standarda açıklıklar getirmektedir.

TFRS 2’deki değişikliklerin Grup’un ara dönem özet konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS Yorum 22 *Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli*

Söz konusu yorum aşağıda sıralanan yabancı para cinsinden işlemlerin olduğu durumlara yöneliktir:

- Yabancı para cinsinden fiyatlanan veya yabancı para cinsine bağlı olan bir bedel varsa;
- Grup bu bedele ilişkin avans ödemesini veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünü, bağlı olduğu varlıktan, giderden veya gelirden önce kayıtlarına aldıysa ve
- Avans ödemesi veya ertelenmiş gelir yükümlülüğü parasal kıymet değilse

Yorum Komitesi aşağıdaki sonuca varmıştır:

- İşlem döviz kurunun belirlenmesi açısından, işlemin gerçekleştiği tarih, parasal kıymet olmayan avans ödemesinin veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünün ilk kayıtlara alındığı tarihtir.
- Eğer birden fazla ödeme veya avans alımı varsa, işlem tarihi her alım veya ödeme için ayrı ayrı belirlenir.

TFRS Yorum 22’nin Grup’un ara dönem özet konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 40 (Değişiklikler) *Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi*

TMS 40’a yapılan değişiklikler:

- Bu değişiklikle 57’inci paragraf “Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında değişiklik olduğuna ilişkin bir kanıt olduğu zaman yapılır. Kullanımdaki değişiklik, söz konusu varlık yatırım amaçlı gayrimenkul olma tanımını sağladığı veya artık sağlamadığı zaman gerçekleşir. Yönetimin, söz konusu varlığı kullanılış niyetinin değişmiş olması, tek başına kullanım amacının değiştiğine ilişkin kanıt teşkil etmez.” anlamını içerecek şekilde değiştirilmiştir.
- Paragraf 57(a)–(d) arasında belirtilen kanıtların detaylı listesi örnekleri içeren liste olarak değiştirilmiştir.

TMS 40’daki değişikliklerin Grup’un ara dönem özet konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 Muhasebe Standartları (devamı)

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

• **TFRS 1:** Söz konusu iyileştirme planlanan kullanımına ulaşılması sebebiyle E3–E7 paragraflarındaki kısa vadeli istisnaları kaldırmaktadır.

• **TMS 28:** Söz konusu iyileştirme; bir girişim sermayesi kuruluşunun veya özelliği başka bir kuruluşun sahip olduğu iştirak veya iş ortaklığı yatırımının gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan varlık olarak ölçülmesi seçeneğinin ilk kayıtlara alındıktan sonra her bir iştirak ya da iş ortaklığı yatırımının ayrı ayrı ele alınmasının mümkün olduğuna açıklık getirmektedir.

2014-2016 dönemine ilişkin yıllık iyileştirmelerin Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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 16	<i>Kiralamalar¹</i>
TMS 28 (Değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar¹</i>
TFRS Yorum 23	<i>Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler¹</i>

¹ 1 Ocak 2019 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16, kiralama işlemlerinin finansal tablolarda ne şekilde muhasebeleştirileceğine, ölçüleceğine ve dipnot gösterimi yapılacağına ilişkin hükümleri içermekte olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardının yerine geçecektir. Bu standart, kiracılar için, ilgili varlığın düşük değerli olması veya kira süresinin 12 aydan kısa olması durumları haricinde tek bir muhasebeleştirme yöntemi önermektedir. Kiraya verenler, kiralama işlemlerini mevcut standartta olduğu gibi finansal ve faaliyet kiralaması olarak sınıflamaya devam edecek olup, TFRS 16 kiraya verenler açısından TMS 17'deki hükümlere önemli değişiklikler getirmemektedir.

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 Muhasebe Standartları (devamı)

- b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen 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.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup’un ara dönem özet konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Grup’un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

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

Ara dönem özet 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 2018 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 değerlendirme yöntemi, iskonto oranı, yıllık kira artış oranı, nihai büyüme oranları, kapitalizasyon oranları ve emsal m² değerleri ilerideki sayfalarda sunulmaktadır.

Grup, 2017 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme 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 değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapıldığından, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet konsolide finansal tablolarda 2017 yılında yapılan değerlendirme çalışması sonucu kabul edilen değerler kullanılmıştır. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Grup yönetimi ilgili gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerindeki etkileri değerlendirmiş ve bu değerlendirme sonucunda önemli bir değer düşüklüğü riski görülmemiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Nihai büyüme oranı	Emsal m² değeri TL (tam)
Antalya Deepo AVM	5 Ocak 2018	Gelir indirgeme	%11	%3	%3	-
Mall of Antalya	5 Ocak 2018	Gelir indirgeme	%11	%3	%3	-
Antalya Kepez arsalar	5 Ocak 2018	Emsal karşılaştırma	-	-	-	250-1.805
Bursa Korupark AVM	5 Ocak 2018	Gelir indirgeme	%11	%3	%3	-
Torium AVM	5 Ocak 2018	Gelir indirgeme	%11	%3	%3	-
Bursa Zafer Plaza AVM	5 Ocak 2018	Gelir indirgeme	%11	%3	%3	-
Mall of İstanbul AVM	5 Ocak 2018	Gelir indirgeme	%11	%3	%3	-
Torun Tower	5 Ocak 2018	Emsal karşılaştırma	-	-	-	8.120-26.440
Paşabahçe projesi	5 Ocak 2018	Gelir indirgeme	%11	%4	%4	3.010-10.100
İstanbul İkitelli Kayabaşı arsa	5 Ocak 2018	Emsal karşılaştırma	-	-	-	875
İstanbul Beyoğlu Kemankeş binası	5 Ocak 2018	Emsal karşılaştırma	-	-	-	38.450-39.700
Bursa Korupark bağımsız bölümler	5 Ocak 2018	Emsal karşılaştırma	-	-	-	500-4.340
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	5 Ocak 2018	Emsal karşılaştırma	-	-	-	5.127-10.000
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	5 Ocak 2018	Gelir indirgeme	%11	%3	%3	-
Torun Center	5 Ocak 2018	Emsal karşılaştırma	-	-	-	10.165 - 25.715

(*) İskonto oranları her bir gayrimenkul için çoğunlukta olan döviz cinsinden nakit akımları baz alınarak tespit edilmiştir. Türkiye’de Avro ve ABD Doları kira sözleşmeleri sıklıkla tercih edilen para birimleridir.

31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı kullanılarak değerlendirilen gerçeğe uygun değer toplamı 5.498.739 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 27.494 TL az ve 27.494 TL fazla olacaktı.

- Grup’un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 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 Mall of Antalya sırasıyla Ekim 2004 ve Nisan 2017 tarihlerinde 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 5 Ocak 2018 tarihli 2017-581 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 578.000 TL olarak belirlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 57.680 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-579 tarihli 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 78.010 TL olarak belirlenmiştir.
- iii. Grup, 30 Eylül 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain 53.185,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Korupark Alışveriş Merkezi Mayıs 2007 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Ocak 2018 tarihli ve 2017-575 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.293.000 TL olarak belirlenmiştir.
- iv. Grup, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 181.295 m² kiralanabilir alan içerisinde Mall of İstanbul Alışveriş Merkezi 23 Mayıs 2014 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Ocak 2018 tarihli ve 2017-566 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 1.860.000 TL olarak belirlenmiştir.
- v. Grup, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde kain 44.571 m² yüzölçümlü alan üzerine Torium Alışveriş Merkezi projesini gerçekleştirmiştir. Torium AVM projesi tamamlanmış olup, AVM 30 Ekim 2010 tarihinde ziyarete açılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Ocak 2018 tarihli ve 2017-568 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 465.200 TL olarak belirlenmiştir.
- vi. Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi'nde kain 70.644 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur ve 3.935 m² alanlı iskele ve rıhtım için 49 yıllık kullanım hakkına sahiptir. Söz konusu arsa üzerinde 5 Yıldızlı Otel ve Apart Otel projesi yapılması planlanmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-570 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 754.600 TL olarak belirlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 2018 ve 31 Aralık 2017 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 Grup portföyünde yer alan Torun Tower ofis projesinin, 30 katına tekabül eden 60.023 m² bölümünün kiralınmasına ilişkin sözleşme imzalanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlanan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-563 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.532.000 TL olarak belirlenmiştir
- viii. Grup, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi’nde kain 9.622 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Zafer Plaza Ekim 1999 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş. tarafından yürütülmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlanan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-574 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki Grup’a ait gerçeğe uygun değeri 291.600 TL olarak belirlenmiştir
- ix. Grup’un, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 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 Grup henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlanan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-569 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 53.230 TL olarak belirlenmiştir
- x. Grup, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi’nde kain 1.501 m² yüzölçümlü arsa üzerinde binası mevcuttur. Bina restore edilerek otel projesi gerçekleştirilecektir. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlanan 5 Ocak 2018 tarihli ve 2017-571 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 58.170 TL olarak belirlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 2018 ve 31 Aralık 2017 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 5 Ocak 2018 tarihli 2017-576 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 20.613 TL olarak belirlenmiştir.
- xii. Grup, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 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 Konut Projesi yapılmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli ve 2017-565 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2017 tarihindeki tarihindeki Torunlar GYO’ya ait olan kısmın gerçeğe uygun değeri toplam 256.339 TL olarak belirlenmiştir.
- xiii. Grup, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 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 5 Ocak 2018 tarihli ve 2017-564 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri toplam 19.080 TL olarak belirlenmiştir.
- xiv. Grup, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi’nde Torun Center projesinde yer alan 68.673 m² kiralanabilir alana sahip işyeri, ofis ve ticari ünitelerden oluşan kısmını Grup’un iş planı hakkında verdiği nihai karar neticesinde 2017 yılı içinde kiraya vermeyi planlamaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-562 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.022.687 TL olarak belirlenmiştir.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 2018		31 Aralık 2017
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	%14,83	291.238	%14,83	286.891
TTA	%40,00	16.972	%40,00	22.250
Netsel	%44,60	7.672	%44,60	6.452
		315.882		315.593

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Dönem başı	315.593	311.991	328.158	296.155
İştiraklerden gelir ve giderler,(net)	26.988	8.131	17.036	6.028
İştiraklerden alınan temettüleri	(19.386)	-	(18.761)	-
Torunlar-Özyazıcı tasfiye etkisi (*)	-	-	(23.965)	-
Geri alınmış paylar (**)	(2.035)	(548)	-	-
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	(5.278)	(3.692)	(351)	(66)
Dönem Sonu	315.882	315.882	302.117	302.117

(*) Grup'un müşterek yönetime tabi ortaklıkları arasında yer alan Torunlar Özyazıcı proje ortaklığı, 30 Mayıs 2017 tarihinde proje ortaklığına ait tüm gayrimenkullerin satılması sonrasında fesh edilmiştir. Proje ortaklığının tasfiyesi sonucu oluşan 4.301 TL tutarındaki kar, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

(**) 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 8 Mart-2 Mayıs 2018 tarihleri arasında yapılan geri alım işlemi sonucu 2.035 TL Yeni Gimat GYO A.Ş. hisseleri konsolide finansal tablolarda geri alınmış paylar olarak sınıflandırılmıştır.

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Yeni Gimat	23.182	8.133	16.136	5.399
TTA	(5.278)	(3.692)	(351)	(66)
Netsel	3.806	(2)	900	629
Toplam	21.710	4.439	16.685	5.962

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.

30 EYLÜL 2018 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 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 AVM	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
Paşabahçe projesi (***)	-	-	-	-	-	-	11.450
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	-	-	-	-	-	-	28.073
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller							
Mall of İstanbul 3. Etap (Dipnot 9)	-	-	-	-	-	-	-
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, 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 indirekt giderlerle bu projeye ilişkilendirildiği diğer maliyet kalemlerinden oluşmaktadır.

(***) Dönem içerisinde oluşan maliyetlerin 7.384 TL'si TMS 23 kapsamında yapılan faiz ve kur farkı aktifleştirmesinden oluşmaktadır. (Not 15)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2018 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 2017 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	137.121	104.071	102.146	-	-	102.146	4.806
Korupark AVM	80.045	65.939	65.939	-	-	65.939	641
Torun Tower	55.681	57.590	57.586	-	-	57.586	-
Torium AVM	38.132	19.944	19.936	-	-	19.936	5.267
Zafer Plaza AVM	20.700	15.097	15.097	-	-	15.097	-
Antalya Deepo AVM ve Mall of Antalya	28.285	14.177	11.330	-	-	11.330	77.186
Antalya Kepez Arsalar	165	165	165	-	-	165	-
Korupark bağımsız bölümler	245	245	245	-	-	245	-
Torun Center	31	23	23	-	-	23	2.626
Ara toplam	360.405	277.251	272.467	-	-	272.467	90.526
Konut ve ofis projeleri							
Torun Center	59.511	29.980	23.312	-	-	23.312	17.444
Korupark 3. Etap Konutlar	7.122	4.845	3.714	-	-	3.714	-
Mall of İstanbul	-	-	-	-	-	-	62
Torium konutlar	-	-	-	-	-	-	-
Nishistanbul Projesi	2.246	1.594	1.453	-	-	1.453	-
Ara toplam	68.879	36.419	28.479	-	-	28.479	17.506
İnşa aşamasında olan projeler							
5. Levent Projesi	703	703	(3.489)	-	-	(3.489)	410.670
Torun Center	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis projesi	-	-	-	-	-	-	7.633
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller							
Paşabahçe arazisi	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-
Kemankeş binası	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler							
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	16.136	-	16.136	-
Netsel	-	-	-	900	-	900	-
TTA	-	-	-	(351)	-	(351)	-
Dağıtılmamış	369	1.301	-	-	(199.800)	(199.800)	-
Toplam	430.356	315.674	297.457	16.685	(199.800)	114.342	526.335

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2018 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 2018	31 Aralık 2017
Kasa	3	1
Banka	831.678	602.340
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	2.788	829
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	828.890	601.511
Diğer hazır değerler	339	91
	832.020	602.432

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzerleri	832.020	602.432
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(4.256)	(7.213)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	827.764	595.219

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
30 güne kadar	720.614	602.432
30 - 90 gün arası	111.406	-
	832.020	602.432

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Grup’un finansal yatırımlar olarak sınıflandırılmış 90 gün ve üzeri vadeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

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

	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	29.941	179.351	46.689	176.108
Avro	44.630	310.202	3.009	13.586
Diğer	1	9	1	5
	489.562		189.699	

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
	(%)	(%)
ABD Doları	%6,18	%4,05
Avro	%3,04	%2,12
Türk Lirası	%29,10	%14,76

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2018 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 2018	31 Aralık 2017
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	587.392	469.671
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	587.392	469.671
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.822.443	374.690
Finansal kiralamalar	37.497	21.682
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	1.859.940	396.372
Banka kredileri	2.814.789	2.669.391
Finansal kiralamalar	71.296	71.042
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	2.886.085	2.740.433
Toplam finansal borçlanmalar	5.333.417	3.606.476

Grup'un 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla toplam 2.710.522 TL tutarındaki (31 Aralık 2017: 1.438.978 TL) finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen, toplam 8.366.859 TL tutarında (31 Aralık 2017: 4.885.676 TL) yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır.

a) Banka kredileri

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli banka kredileri	587.392	469.671
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	1.822.443	374.690
Uzun vadeli banka kredileri	2.814.789	2.669.391
Toplam borçlar	5.224.624	3.513.752

30 Eylül 2018	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	15,22	TL	273.563	273.563
	5,04	ABD Doları	15.981	95.729
	2,50	Avro	31.379	218.100
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	15,16	TL	59.399	59.399
	5,68	ABD Doları	261.669	1.567.450
	4,00	Avro	28.141	195.594
Uzun vadeli banka kredileri	15,16	TL	178.190	178.190
	5,68	ABD Doları	265.003	1.587.421
	4,00	Avro	150.950	1.049.178
Toplam banka kredileri				5.224.624

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2018 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)

31 Aralık 2017	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	14,75	TL	312.123	312.123
	2,00	Avro	34.891	157.548
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	14,75	TL	61.550	61.550
	5,84	ABD Doları	58.902	222.173
	3,47	Avro	20.146	90.967
Uzun vadeli banka kredileri	14,75	TL	248.566	248.566
	5,47	ABD Doları	515.037	1.942.667
	3,94	Avro	105.893	478.158
Toplam banka kredileri				3.513.752

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

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
2018	-	1.585.968
2019	1.517.816	452.846
2020	519.855	314.326
2020 ve sonrası	777.118	316.251
	2.814.789	2.669.391

b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
1 yıla kadar	37.497	21.682
1 yıl - 5 yıl	71.296	71.042
	108.793	92.724

Finansal kiralama yükümlülükleri ABD Doları ve Avro'dan oluşmaktadır. Grup'un 30 Eylül 2018 itibarıyla %3,56 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 15.164 Avro ile %4,95 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 567 ABD Doları (31 Aralık 2017: 688 ABD Doları ve 20.891 Avro) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

30 Eylül 2018 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 (Not 2).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2018 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 VE DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Verilen sipariş avansları	32.762	44.339
Gelecek aylara ait giderler	1.705	8.216
	34.467	52.555

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Verilen sipariş avansları (*)	970	89.651
Gelecek yıllara ait giderler	3.356	3.351
	4.326	93.002

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla verilen avansların 88.680 TL'lik kısmı Mall of İstanbul komşu parselinde alınan 12.131,79 m²'lik arsaya ilişkindir. Taşınmazın tamamı 10 Ocak 2018 tarihinde 75.100 TL + KDV bedelle Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır ve 2018 yılı içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde sunulmaktadır.

Kısa Vadeli Ertelemiş Gelirler	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Alınan avanslar (**)	153.591	1.164.658
Ertelemiş gelirler	-	11.852
	153.591	1.176.510

(**) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 125.347 TL'lik kısmı 5. Levent projesi 10.761 TL'lik kısmı Torun Center projesi, 678 TL tutarındaki kısmı Korupark 3. Etap, 11.729 TL'lik kısmı Mall of İstanbul ve kalan 5.076 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 1.153.027 TL'lik kısmı 5. Levent projesi 6.578 TL'lik kısmı Torun Center projesi, 672 TL tutarındaki kısmı Korupark 1-2-3. Etap ve kalan 4.381 TL diğer avanslardan oluşmaktadır).

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Proje maliyetlerine ait kısa vadeli yükümlülükler (*)	164.938	-
Diğer	1.424	5.172
	166.362	5.172

Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Proje maliyetlerine ait uzun vadeli yükümlülükler (*)	50.420	-
	50.420	-

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2018 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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ticari alacaklar	74.616	48.174
Alacak senetleri (*)	75.629	122.252
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	23.044	3.882
Alınan çekler	10.571	8.567
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(12.293)	(10.244)
	171.567	172.631

Uzun vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Alacak senetleri (*)	15.067	33.498
	15.067	33.498

(*) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 73.474 TL'si 5. Levent projesinden, 1.042 TL'si Mall of İstanbul projesinden, 3.038 TL'si Korupark 3. Etap konut projesinden, 3.939 TL'si Torun Center, 4.921 TL'si Avm kiracılarından ve geriye kalan 4.282 TL diğer alacak senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 5. Levent 146.916 TL, Mall of İstanbul 2.047 TL, Korupark 3. Etap 5.997 TL, Diğer 790 TL).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	30 Eylül 2018	30 Eylül 2017
Dönem başı	(10.244)	(6.732)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(2.049)	(6.118)
Konusu kalmayan karşılıklar	-	573
Dönem sonu	(12.293)	(12.277)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	30 Eylül 2017
3 - 6 ay arası	-	(1.192)
6 aydan daha uzun	(10.244)	(11.085)
	(10.244)	(12.277)

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ticari borçlar	89.665	103.553
İlişkili taraflara ticari borçlar	14.685	11.171
Borç senetleri	2.464	4.500
	106.814	119.224

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	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						
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut Projesi	256.339	28.076	-	-	-	284.415
Paşabahçe projesi (***)	754.600	11.450	-	-	-	766.050
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	78.010	-	-	-	-	78.010
Kemankeş 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

(*) Dönem içinde oluşan maliyetler Torium AVM içinde yapılması planlanan öğrenci yurtlarının yatırım maliyetlerinden oluşmaktadır.

(**) Grup Yönetimi, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 mahallesi 858 ada 3 no'lu parsel sayılarında kayıtlı 12.131,79 m2 yüzölçümlü taşınmazın bedelini 2013 yılında ödeyip “Peşinen ödenmiş giderler” altında sınıflamıştır. Arsanın tapusu, 10 Ocak 2018 tarihinde Başakşehir Belediyesi’nden devralındığı için 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” altında sınıflanmıştır.

(***) Dönem içerisinde oluşan maliyetlerin 7.384 TL’si TMS 23 kapsamında yapılan faiz ve kur farkı aktifleştirmesinden oluşmaktadır. (Not 15)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2018 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 2017	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Eylül 2017
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	1.640.914	4.806	-	-	-	1.645.720
Torun Tower	1.492.410	-	-	-	-	1.492.410
Bursa Korupark AVM	1.201.798	641	-	-	-	1.202.439
Torun Center	1.028.193	2.626	-	-	-	1.030.819
Torium AVM	525.190	5.267	-	-	-	530.457
Antalya Deepo AVM ve Mall of Antalya (*)	513.370	77.186	-	-	-	590.556
Bursa Zafer Plaza AVM	329.020	-	-	-	-	329.020
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	24.441	62	-	-	-	24.503
Korupark bağımsız bölümler	21.730	-	-	-	-	21.730
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi	206.861	7.571	-	-	-	214.432
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi (**)	607.330	-	-	-	-	607.330
Antalya Kepez Arsalar	61.650	-	-	-	-	61.650
Kemankeş binası	51.731	-	-	-	-	51.731
Kayabaşı arsa	49.246	-	-	-	-	49.246
	7.753.884	98.159	-	-	-	7.852.043

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerindeki kredilerden kaynaklanan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017		30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
	Orijinal Tutar	Orijinal Tutar	Döviz cinsi		
Torun Tower	390.000	390.000	ABD Doları	2.336.178	1.471.041
Paşabahçe projesi	375.000	375.000	ABD Doları	2.246.325	1.414.463
Mall of İstanbul AVM	150.000	150.000	ABD Doları	898.530	565.785
Mall of İstanbul AVM	406.399	406.399	TL	406.399	406.399
Bursa Korupark AVM	225.000	225.000	Avro	1.563.863	1.015.989
Antalya Deepo AVM ve Mall of Antalya	130.000	-	Avro	903.565	-
Mall of İstanbul 2. Etap	12.000	12.000	TL	12.000	12.000
				8.366.860	4.885.677

NOT 10 - STOKLAR

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli stoklar		
Konutlar ve ofis projeleri		
Tamamlanmış Projeler		
- Torun Center projesi (*)	293.366	301.326
- Mall of İstanbul projesi (**)	29.094	30.558
- Nishistanbul (***)	12.495	12.495
- Korupark 3. etap (****)	2.684	3.560
- Torium (*****)	438	438
Tamamlanmamış Projeler		
- 5.Levent projesi (*****)	658.865	961.806
- Torun center projesi (*)	321.043	314.815
	1.317.985	1.624.998

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla kısa vadeli stoklar içerisinde yer alan Torium konutlarına ilişkin 67 TL değer düşüklüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 67 TL), Nish İstanbul konutları üzerinde 1.448 TL (31 Aralık 2017: 1.448 TL) olmak üzere toplamda 1.515 TL (31 Aralık 2017: 1.515 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 2018 itibarıyla 81 adet konut, 46 adet ofis ve 39 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 560.242 TL kesin satış geliri elde edilmiştir (31 Aralık 2017: 81 adet konut, 45 adet ofis ve 39 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 541.849 TL satış geliri elde edilmiştir). 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 projesine ilişkin inşaat ruhsatı 18 Mart 2011 tarihinde alınmıştır. Söz konusu proje, 129.186 m² alışveriş merkezi, 97.700 m² konut, 8.433 m² ofis ve 421.209 m² ortak alan olmak üzere toplam 656.528 m²’lik inşaat alanına sahip karma projedir. Projenin inşaatına Mart 2011’de başlanılmıştır. Konut ve ofis teslimlerine 24 Aralık 2013 tarihinde başlanmış olup, AVM 23 Mayıs 2014 tarihinde açılmıştır. Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Mart 2011 tarihli ve 2011/TGYO/10 numaralı ekspertiz raporuna göre, ilgili proje içerisinde yer alan toplam 146.039 m² brüt satılabilir alana sahip konut ve ofis bölümüne ait arsanın değeri 203.233 TL olarak belirlenmiş olup proje bitiminde satışı yapılacak olan konut ve ofislere ait söz konusu arsa bedeli stoklara transfer edilmiştir. Proje teslimlerine 24 Aralık 2013’te başlanarak 30 Eylül 2018 itibarıyla 1.078 adet konut, 133 adet ofis ve 21 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 984.897 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. 30 Eylül 2018 itibarıyla 1 adet konut teslim edilmiş ve bunun karşılığında 361 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. (31 Aralık 2017: 1.077 adet konut, 133 adet ofis ve 21 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 623.824 TL kesin satış geliri elde edilmiştir).

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

(****) Korupark Projesi üçüncü etabı kapsamında 17 blok ve 678 konut 2 adet işyeri yer almakta olup, 20 Mart 2011 tarihi itibarıyla inşaatına, 30 Nisan 2011 itibarıyla de proje ön satışlarına başlanmıştır. 30 Eylül 2018 itibarıyla toplam 100.204 m²’lik 667 adet konutun satışı ve teslimatı gerçekleştirilmiştir (31 Aralık 2017: 99.532 m²’lik 663).

(*****) 30 Eylül 2018 itibarıyla, 5.723 m²’lik 53 adet konuttan, 5.534 m²’lik 51 adet konut satılmış olup, geriye 189 m²’lik 2 adet konut stoğu kalmıştır. 2018’in ilk 6 ayında ise herhangi bir teslim yoktur.

(*****) 30 Eylül 2018 itibarıyla, 1.690 adet konut satılmış ve teslimatı gerçekleştirilmiştir. (31 Aralık 2017: 173 adet)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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

Koşullu varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminatlar	161.339	201.867

Alınan teminatlar genellikle Grup’un geliştirmekte olduğu projeler için alt yüklenicilerden alınan teminat mektuplarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Grup’un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
0-1 yıl arası	580.000	518.832
1-5 yıl arası	3.498.000	1.594.887
5-10 yıl arası	6.916.000	4.319.737

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 ANKAmall ve Crowne Plaza Otel ve Netsel Marina’ya ilişkin kiralar ve müşterek yönetime tabi ortaklıklardan Bulvar Samsun AVM’ye ilişkin kira dahil edilmemiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	8.545.142	4.995.799
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	-	-
	8.545.142	4.995.799

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2018 itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2017: %0'dır).

30 Eylül 2018 itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 8.366.860 TL tutarında ipotegi bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 4.885.676 TL).

	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	915.000	5.481.033	915.000	3.451.289
Avro	355.000	2.467.428	225.000	1.015.988
TL	418.399	418.399	418.399	418.399
		8.366.860		4.885.676

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.

30 EYLÜL 2018 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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

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

Hissedarlar	(%)	A Grubu (bin adet)	B Gubu (bin adet)	C Gubu (bin adet)	31 Aralık 2017
Aziz Torun	37,41	200.328	-	173.740	374.068
Mehmet Torun	37,40	-	200.312	173.740	374.052
Torunlar Gıda San. ve Tic. A.Ş.	0,02	142	142	-	284
Mahmut Karabıyık	0,01'den az	-	16	-	16
Diğer hissedarlar	0,01'den az	-	-	8	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	251.572	251.572
Nominal sermaye		200.470	200.470	599.060	1.000.000

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 dağıtılabılır kar tutarını, Seri: XI. No: 29 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 13 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Satış gelirleri				
Kira gelirleri	378.683	140.984	300.833	108.027
Konut ve ofis satış gelirleri	1.205.607	166.834	68.822	34.736
Ortak alan gelirleri	80.999	31.621	60.356	22.801
Diğer	3.143	1.103	345	6
	1.668.432	340.542	430.356	165.570
Satışların maliyeti				
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(834.254)	(170.461)	(19.260)	(6.831)
Ortak alan giderleri	(88.506)	(30.231)	(82.126)	(36.953)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(12.847)	(4.549)	(11.502)	(3.671)
Diğer	(56)	(7)	(1.794)	(389)
	(935.663)	(205.248)	(114.682)	(47.844)
Brüt kar	732.769	135.294	315.674	117.726

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden ve 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 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.

30 EYLÜL 2018 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 GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel Yönetim Giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Vergi, resim ve harçlar	(16.728)	(4.984)	(11.345)	(3.890)
Şüpheli alacak karşılık gideri (net)	(2.138)	-	(6.025)	(551)
Personel giderleri	(6.094)	(2.362)	(6.833)	(2.987)
Bağışlar	(1.982)	(191)	(2.970)	(1.512)
Taşınmaz giderleri	(2.446)	(889)	(1.818)	(642)
Danışmanlık giderleri	(619)	(292)	(669)	(243)
Amortisman giderleri	(903)	(205)	(949)	(319)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(81)	(16)	(334)	(73)
BİST giderleri	(325)	(108)	(248)	(80)
Diğer	(562)	(151)	(1.748)	(894)
	(31.878)	(9.198)	(32.939)	(11.191)

Pazarlama Giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Reklam giderleri (*)	(1.849)	(115)	(3.774)	(262)
Personel giderleri	(1.391)	(465)	(1.293)	(379)
Amortisman giderleri	(397)	(39)	(513)	(171)
Konut satışı pazarlama giderleri	-	-	(342)	(18)
Danışmanlık giderleri	(60)	-	(2.085)	(2.006)
Diğer	(855)	(371)	(524)	(180)
	(4.552)	(990)	(8.531)	(3.016)

(*) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla reklam giderlerinin 1.675 TL tutarındaki kısmı 5. Levent projesi (31 Aralık 2017: 3.235 TL); 34 TL tutarındaki kısmı Mall of İstanbul projesi (31 Aralık 2017: 51 TL); 9 TL tutarındaki kısmı Torun Center projesinin tanıtım ve reklam giderlerinden (31 Aralık 2017: 230 TL), 43 TL tutarındaki kısmı Korupark projesinin (31 Aralık 2017: 148 TL) tanıtım ve reklam giderlerinden, kalan kısım ise Grup’un tanıtımı için katılan muhtelif giderlerden oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.

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

NOT 15 – FİNANSAL GELİRLER / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	51.663	22.095	49.703	16.561
Türev finansal araçlardan gelir	-	-	5.133	10
	51.663	22.095	54.836	16.571
Finansal giderler				
Kur farkı gideri, net	(1.600.625)	(1.058.854)	(118.646)	(73.667)
Faiz gideri	(283.919)	(129.274)	(135.643)	(43.822)
Türev finansal araçlardan giderler	(20.244)	(11.912)	(347)	-
Komisyon gideri	(4.528)	(325)	-	-
	(1.909.316)	(1.200.365)	(254.636)	(117.489)

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

NOT 16 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	(1.042.424)	(974.304)	114.342	17.369
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)	(1,04)	(0,97)	0,11	0,02

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

NOT 17 – ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Ücret ve Primler	1.893	707	1.609	575
	1.893	707	1.609	575

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 2018 ve 31 Aralık 2017 dönemlerinde ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Varlıklar	510.426	209.710
Yükümlülükler	(4.854.128)	(2.916.196)
Net Bilanço Pozisyonu	(4.343.702)	(2.706.486)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 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	44.893	29.941	491.381
Diğer Varlıklar	1.705	988	17.769
Ticari Alacaklar	-	213	1.276
Toplam varlıklar	46.598	31.142	510.426
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(1.103)	(498)	(10.650)
Finansal yükümlülükler	(66.370)	(278.127)	(2.127.338)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(162.317)	(265.092)	(2.716.140)
Toplam yükümlülükler	(229.790)	(543.717)	(4.854.128)
Net bilanço pozisyonu	(183.192)	(512.575)	(4.343.702)
Aktif karakterli döviz cinsinden			
bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden			
bilanço dışı türev ürünler	(3.083)	140	(20.591)
Döviz cinsinden bilanço dışı			
türev ürünlerin net pozisyonu	(3.083)	140	(20.591)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(186.275)	(512.435)	(4.364.293)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2018 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 paranın TL karşısında %20 değer kazanması halinde etkisi aşağıdaki gibidir:

Avro karşısında	(258.941)
Amerikan Doları karşısında	(613.918)
Net yabancı para pozisyonu	(872.859)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2017 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	3.009	46.689	189.699
Diğer varlıklar	2.933	1.269	18.031
Ticari alacaklar	-	525	1.980
Toplam varlıklar	5.942	48.483	209.710
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(3.622)	(2.207)	(24.680)
Finansal yükümlülükler	(55.037)	(58.902)	(470.688)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(105.893)	(515.037)	(2.420.828)
Toplam yükümlülükler	(164.552)	(576.146)	(2.916.196)
Net bilanço pozisyonu	(158.610)	(527.663)	(2.706.486)
Aktif karakterli döviz cinsinden			
bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden			
bilanço dışı türev ürünler	(277)	-	(1.251)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(158.887)	(527.663)	(2.707.737)

Yabancı paranın TL karşısında %10 değer kazanması halinde etkisi aşağıdaki gibidir:

Avro karşısında	(71.745)
Amerikan Doları karşısında	(199.029)
Net yabancı para pozisyonu	(270.774)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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

6 Ekim 2018 tarihinde yürürlüğe giren Türk Parası Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin 32/51 nolu uygulama tebliği doğrultusunda döviz cinsinden düzenlenen kira sözleşmelerinin kira bedellerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi zorunlu hale gelmiştir. İlgili Tebliği 1 Kasım 2018 tarihi itibarıyla geçerli olacak ve 1 AVRO = 5,5795 TL, 1 USD: 4,6298 TL olacak şekilde tespit 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 2018	31 Aralık 2017
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	832.020	602.432
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	9.782.030	9.907.527
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	315.882	315.593
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		265.539	510.265
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	11.195.471	11.335.817
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3 1	5.224.624	3.513.752
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3 1	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3 1	108.793	92.724
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3 1	5.284.198	6.378.657
Diğer kaynaklar		577.856	1.350.684
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	11.195.471	11.335.817

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2018 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 2018	31 Aralık 2017
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	832.020	602.432
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	832.020	602.432
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	178.282	110.123
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	%0	%0	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b)	%95	%93	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%3	%3	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	%0	%0	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0	%0	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0	%0	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%104	%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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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)

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Yeni Gimat	14,83	291.238	286.891
TTA	40,00	16.972	22.250
Netsel	44,60	7.672	6.452
		315.882	315.593