

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

01 OCAK – 30 EYLÜL 2017
ARA HESAP DÖNEMİNE
AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-41
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-8
NOT 2 ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-17
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	18
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	19-21
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	22
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	22-24
NOT 7 STOKLAR	24-25
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GİDERLER	26
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	27-29
NOT 10 TAAHHÜTLER.....	29-30
NOT 11 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	31
NOT 12 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	32
NOT 13 GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ	33
NOT 14 FİNANSMAN GELİRLER/GİDERLERİ	34
NOT 15 PAY BAŞINA KAZANÇ	35
NOT 16 ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR.....	35
NOT 17 FİNANSAL ARAÇLAR	36-38
NOT 18 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	38-39
NOT 19 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	39
NOT 20 EK DİPNOT:PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMU KONTROLÜ	40-41

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 30 Eylül 2017	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	778.014	511.204
Ticari Alacaklar	6	179.821	205.256
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	10.166
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		179.821	195.090
Diğer Alacaklar		3.214	1.221
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.214	1.221
Stoklar	7	1.614.936	1.066.462
Peşin Ödenmiş Giderler	8	76.549	96.466
Türev Araçlar		-	1.198
Diğer Dönen Varlıklar		69.675	19.475
Toplam Dönen Varlıklar		2.722.209	1.901.282
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	6	38.946	70.926
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		38.946	70.926
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar	3	302.117	328.158
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	7.852.043	7.753.884
Maddi Duran Varlıklar		5.903	2.962
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		365	568
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		365	568
Peşin Ödenmiş Giderler	8	93.002	91.734
Stoklar	7	-	137.135
Diğer Duran Varlıklar		68.855	91.031
Toplam Duran Varlıklar		8.361.231	8.476.398
TOPLAM VARLIKLAR		11.083.440	10.377.680

30 Eylül 2017 tarihli özet finansal tablolar, 30 Ekim 2017 tarihinde Genel Müdür Yardımcısı İsmail Kazanç ve Muhasebe Müdürü Erkan Çetin tarafından onaylanmıştır.

Ekteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 30 Eylül 2017	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	17	606.089	144.096
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	17	733.388	1.104.235
Türev Araçlar		1.444	4.450
Ticari Borçlar	6	105.732	141.262
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		10.391	31.020
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		95.341	110.242
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.823	2.087
Diğer Borçlar		33.159	33.420
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		33.159	33.420
Ertelenmiş Gelirler	8	1.314.117	935.496
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		-	360
Kısa Vadeli Karşılıklar		10.789	15.508
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		10.789	15.508
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.809	5.871
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.810.350	2.386.785
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	17	2.234.095	1.798.097
Ertelenmiş Gelirler	8	-	218.450
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.104	799
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin			
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.104	799
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.235.199	2.017.346
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye		500.004	500.004
Geri Alınmış Paylar (-)		(1.195)	(1.195)
Paylara İlişkin Primler		25.770	25.770
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		65.153	53.732
- Yasal yedekler		65.153	53.732
Geçmiş Yıllar Karları		5.333.817	4.222.854
Net Dönem Karı		114.342	1.172.384
Toplam Özkaynaklar		6.037.891	5.973.549
TOPLAM KAYNAKLAR		11.083.440	10.377.680

Ekteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 OCAK-30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	(Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2017	(Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2017	(Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2016	(Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş) Geçmiş Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Hasılat	12	430.356	165.570	514.573	214.185
Satışların Maliyeti (-)	12	(114.682)	(47.844)	(214.386)	(98.400)
Brüt Kar		315.674	117.726	300.187	115.785
Genel Yönetim Giderleri (-)	13	(32.939)	(11.191)	(25.602)	(8.306)
Pazarlama Giderleri (-)	13	(8.531)	(3.016)	(6.825)	(2.374)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		24.544	9.907	132.713	2.706
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(1.291)	(1.101)	(5.665)	(1.420)
Esas Faaliyet Karı		297.457	112.325	394.808	106.391
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	3	16.685	5.962	20.636	6.708
FİNANSAL GELİRLER / (GİDERLER) ÖNCESİ FAALİYET KARI		314.142	118.287	415.444	113.099
Finansal gelirler	14	54.836	16.571	59.368	2.811
Finansal giderler	14	(254.636)	(117.489)	(156.773)	(108.464)
VERGİ ÖNCESİ KAR		114.342	17.369	318.039	7.446
Vergi Gideri Dönem Vergi Gideri		-	-	(2.377)	(733)
NET DÖNEM KARI		114.342	17.369	315.662	6.713
Pay başına kazanç	15	0,23	0,03	0,63	0,01
DİĞER KAPSAMLI GELİR/ (GİDER)		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		114.342	17.369	315.662	6.713

Ekteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 OCAK – 30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş Sermaye	Geri alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Net Dönem Karı	Özkaynaklar Toplamı
1 Ocak 2016 itibarıyla bakiyeler	500.000	(1.195)	25.770	37.852	3.345.057	953.604	4.861.088
Transferler	-	-	-	15.880	937.724	(953.604)	-
Kar payları (*)	-	-	-	-	(59.927)	-	(59.927)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	315.662	315.662
30 Eylül 2016 itibarıyla bakiyeler	500.000	(1.195)	25.770	53.732	4.222.854	315.662	5.116.823
1 Ocak 2017 itibarıyla bakiyeler	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)	-
Kar payları (**)	-	-	-	-	(50.000)	-	(50.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	114.342	114.342
30 Eylül 2017 itibarıyla bakiyeler	500.004	(1.195)	25.770	65.153	5.333.817	114.342	6.037.891

(*) 2015 yılı net dönem karı üzerinden dağıtılmak üzere ayrılan birinci temettü tutarı olan 60.000 TL üzerinden geri alınmış paylara tekabül eden 73 TL tutarındaki kar payı düşüldükten sonra 2 Haziran 2016 tarihinde pay sahiplerine toplam 59.927 TL temettü dağıtımı gerçekleşmiştir. Şirket, bu kar dağıtımına istinaden geri alınan hisselerle isabet eden 73 TL tutarındaki kar payını özkaynak altında yer alan “Geçmiş yıl karları” hesap kaleminde muhasebeleştirmiştir.

(**) 2016 yılı net karından 50.000 TL temettü ödenmek üzere 23 Mayıs 2017 tarihli Genel Kurul’da karar alınmıştır. 7 Haziran 2017 tarihinde ödeme yapılmıştır.

Takip eden açıklama ve notlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 OCAK – 30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		(Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2017	(Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2016
	Dipnot Referansı		
İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		38.840	71.732
Dönem Karı		114.342	315.662
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		152.445	13.862
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		86.009	137.582
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	14	85.940	10.409
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.462	603
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	6	5.545	923
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(5.039)	916
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler		(4.787)	832
Yatırım yada finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		-	(119.144)
Özkaynak yönetimiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(16.685)	(20.636)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler		-	2.377
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(227.307)	(255.947)
Ticari alacaklardaki azalışla ilgili düzeltmeler		51.964	20.060
Ticari borçlardaki azalışla ilgili düzeltmeler		(11.565)	(67.500)
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(412.853)	(295.810)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalışla/(artış) ilgili düzeltmeler		18.649	(2.024)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış ilgili düzeltmeler		156.776	104.483
Faaliyetlerle ilgili diğer dönen/duran varlıklardaki artış		(30.017)	(21.948)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış		(261)	6.792
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		39.480	73.577
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(280)	(188)
Diğer ödemeler		(360)	(1.657)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(83.598)	(69.577)
İştiraklerden temettü geliri	3	18.761	19.075
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(4.200)	(404)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(98.159)	(88.248)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		308.380	(317.394)
Alınan faiz		45.449	62.204
Ödenen faizler		(50.093)	(117.341)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		1.954.521	2.292.148
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.594.997)	(2.501.591)
Türev araçlardan nakit girişleri		26.950	10.009
Türev araçlardan nakit çıkışları		(23.450)	(2.896)
Ödenen temettüler	11	(50.000)	(59.927)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		263.622	(315.239)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		3.137	6.875
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)	5	266.759	(308.364)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	507.001	893.899
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	773.760	585.535

Takip eden açıklama ve notlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Torunlar GYO” veya “Şirket”), Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket, 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicil 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 2017 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 175’tir (31 Aralık 2016: 234) 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 iştigal etmektir.

Torunlar GYO A.Ş. ile TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş.’nin 27 Eylül 2016 tarihinde gerçekleştirilen Yönetim Kurulu Toplantısında devir yolu ile birleşme hususu ile ilgili olarak Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin, TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş.’yi tasfiyesiz olarak tüm aktif ve pasifi ile birlikte kül halinde devir alması yoluyla birleşme kararı almışlar ve karar 27 Aralık 2016 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek birleşme işlemi tamamlanmıştır. Bu sebeple 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup; temel faaliyet konusu ve müteşebbis ortakları aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

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

TTA

Mülkiyetleri Samsun Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı, Samsun İli, İlkadım İlçesi 205 Ada, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no.lu parseller ile 376 Ada, 1 no.lu parsel ve 377 Ada, 5 no.lu parselleri kapsayan alan üzerindeki “Eski Sigara Fabrikası ve Müştemilatlarının”, Samsun Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu’na projesi onaylatılarak, alışveriş merkezi ve/veya otel olarak yenilenmesi; iki katlı yer altı otoparkının yapılarak, işletme hakkının Samsun Büyükşehir Belediyesine bırakılması; Tapuya 30 yıl süre ile sınırlı aynı hak tesisi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi) yapılarak, alışveriş merkezi ve/veya otelin işletme cirosundan Samsun Büyükşehir Belediyesine pay verilmek suretiyle, 30 yıl süre ile işletilmesi; süre sonunda, Samsun Büyükşehir Belediyesine devredilmesi işi ihalesini Şirket’in dahil olduğu ortak girişim grubu kazanmış olup, söz konusu iş ile alakalı olarak, 7 Ocak 2010 tarihinde TTA Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş. 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 Şirket’in müşterek yönetime tabi ortaklıkları arasında yer alan Torunlar Özyazıcı proje ortaklığı, proje ortaklığına ait tüm gayrimenkullerin satılması sonrasında faaliyet konusu işlerini bitirmiş ve 30 Mayıs 2017 tarihinde kapanış işlemlerini tamamlamıştır. Proje ortaklığının tasfiyesi sonucu oluşan kar, 30 Eylül 2017 tarihli kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKETİN 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. Şirket'in doğrudan elinde bulundurduğu %14,83 ve hissedarlarının sahip olduğu %5 oranındaki hisse ile en büyük paya sahip ortak olması ve Yeni Gimat'ın yönetim kurulunda temsil edilmesi nedeniyle, Yeni Gimat üzerinde önemli derecede etkisi olduğundan finansal tablolara özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

Netsel

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

2. ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

TMS’ye Uygunluk Beyanı (devamı)

Şirket, 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No: 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” ya uygun olarak hazırlamıştır. TMS 34 “Ara Dönem Finansal Tablolar” standardı uyarınca ara dönem finansal tabloların sunumunda özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Şirket, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tablolarını özet sunum tercih ederek hazırlamıştır ve TMS/ TFRS’ye uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar TMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Bu sebeple Şirket’in ara dönem özet finansal tabloları 31 Aralık 2016 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

Şirket’in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30 Ekim 2017 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirket’in 30 Eylül 2017 tarihli özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, SPK’nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca yayımlanmış olduğu finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine uygun olarak hazırlanmakta olup, 31 Aralık 2016 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Kullanılan Para Birimi

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Cari dönemde Şirket önceki dönem finansal tablolarında aşağıdaki sınıflama yapmıştır. Sınıflamanın niteliği ve tutarı aşağıda açıklanmıştır:

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde gösterilen 1.597 TL tutarındaki şüpheli ticari alacak karşılığı, cari dönemde genel yönetim giderleri içerisine sınıflanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar, Şirket ve Bağlı Ortaklıklar’ı ile bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulan şirketleri ifade etmektedir. Şirket, bu müşterek kontrolü, kendisinin doğrudan ya da dolaylı olarak sahip olduğu hisselerden yararlanarak sağlamaktadır.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar, 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar Standardı hükümleri gereğince özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir müşterek yönetime tabi ortaklıktaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın özkaynağından dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kar paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir. İş ortaklığı katılımcısı iş ortaklığındaki payını bir yatırım olarak kaydeder ve TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardında belirlenen özkaynak yönteminin uygulamasından muaf tutulmadığı sürece söz konusu yatırımı bu Standart uyarınca özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirir.

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla özkaynak yönetimi ile finansal tablolara dahil edilen Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardaki Torunlar GYO’nun doğrudan ve dolaylı oy hakları ile etkin ortaklık oranları (%) aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
	(%)	(%)
Torunlar Özyazıcı	-	60,00
TTA	40,00	40,00

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan, Torunlar Özyazıcı 26 Ocak 2009, TTA ise 18 Ekim 2010 tarihinde kurulmuş olup 31 Aralık 2012 tarihine kadar 1 Ocak 2013’de yürürlükten kalkmış olan TMS 31 “ İş ortaklıklarındaki Paylar” standardı doğrultusunda oransal konsolidasyon yöntemiyle finansal tablolara dahil edilmiş iken, 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla TFRS 11 çerçevesinde özkaynaktan pay alma yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiştir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Torunlar Özyazıcı proje ortaklığı, proje ortaklığına ait tüm gayrimenkullerin satılması ile faaliyet konusu işlerini bitirmiş ve 30 Mayıs 2017 tarihinde kapanış işlemlerini tamamlamıştır. Proje ortaklığının tasfiyesi sonucu oluşan kar, 30 Eylül 2017 tarihli kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklara ilişkin birleştirilmiş özet finansal tutarlar:

	<u>30 Eylül 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Dönen varlıklar	8.201	77.341
Duran varlıklar	127.142	128.872
Toplam varlıklar	135.343	206.213
Kısa vadeli yükümlülükler	40.499	39.331
Uzun vadeli yükümlülükler	36.971	38.309
Özkaynaklar	58.752	128.573
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	135.509	206.213
Net dönem karı / (zararı)	879	(14.749)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

İştirakler

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

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

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla iştiraklerdeki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir (%):

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
	(%)	(%)
Netsel	44,60	44,60
Yeni Gimat	14,83	14,83

İştiraklerden elde edilen tutarlar (*)

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Toplam varlıklar	1.894.318	1.888.745
Toplam yükümlülükler	31.063	30.070
Net dönem karı	110.827	194.812

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

Yeni Gimat'a ilişkin özet finansal bilgiler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Toplam varlıklar	1.871.312	1.860.018
Toplam yükümlülükler	20.457	18.307
Net dönem karı	108.809	185.920

Netsel'e ilişkin özet finansal bilgiler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Toplam varlıklar	23.006	28.727
Toplam yükümlülükler	10.606	11.763
Net dönem karı	2.018	8.892

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS'de yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

b) 2017 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Bulunmamaktadır.

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

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

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i> ¹
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat</i> ¹

¹ 1 Ocak 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 9 Finansal Araçlar

Kamu Gözetimi Kurumu ("KGK") tarafından 2010'da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. 2011'de değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

KGK tarafından Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 standardının revize edilmiş versiyonu a) finansal varlıkların değer düşüklüğü gereksinimleri ve b) "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal yükümlülükler" ile yayımlanan sınıflama ve ölçüm gereksinimlerine getirilen sınırlı değişiklikleri içerir.

TFRS 9, 1 Ocak 2018 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15 standardındaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçümü ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır.

Modeldeki beş aşama aşağıdaki gibidir:

- Müşteri sözleşmelerinin tespit edilmesi
- Satış sözleşmelerindeki performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi
- İşlem fiyatının belirlenmesi
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatını performans yükümlülüklerine dağıtılması
- Şirket performans yükümlülüklerini yerine getirdiğinde gelir kaydedilmesi

TFRS 15 aynı zamanda standardın üç boyutuna (performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi, asil vekil değerlendirmesi ve lisanslama) açıklık getirmekte ve tadil edilmiş sözleşmeler ile tamamlanmış sözleşmeler için geçiş sürecinde bazı kolaylıklar sağlamaktadır. Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Şirket’in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

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

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 2017 tarihli ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan varsayım ve önemli muhasebe tahminlerinde önceki yılda kullanılanlara göre değişiklik olmamıştır. Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket, 2016 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.’ye yaptırmıştır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapıldığından, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet finansal tablolarda 2016 yılında yapılan değerlendirme çalışması sonucu kabul edilen değerler kullanılmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Şirket’in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı):

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, kapitalizasyon oranı (son değer bulunmasında kullanılan iskonto oranı) ve emsal m² değerleri aşağıda tablo formatında gösterilmiştir.

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m² değeri TL (tam)
Antalya Deepo AVM ve Mall of Antalya	06.01.2017	Gelir indirgeme	%11	%3	%9	-
Antalya Kepez arsalar	06.01.2017	Emsal karşılaştırma	-	-	-	233-1.786
Bursa Korupark AVM	06.01.2017	Gelir indirgeme	%10	%3	%8	-
Torium AVM	06.01.2017	Gelir indirgeme	%11,5	%2,5	%8	-
Bursa Zafer Plaza AVM	06.01.2017	Gelir indirgeme	%10,5	%3	%8	-
Mall of İstanbul AVM	06.01.2017	Gelir indirgeme	%11	%3	%8	-
Torun Tower	06.01.2017	Gelir indirgeme	%8	%3	%7,3	-
Paşabahçe arazisi	06.01.2017	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.778-9.895
İstanbul İkitelli Kayabaşı arsa	06.01.2017	Emsal karşılaştırma	-	-	-	810
İstanbul Beyoğlu Kemankeş binası	06.01.2017	Emsal karşılaştırma	-	-	-	34.271-35.261
Bursa Korupark bağımsız bölümler	06.01.2017	Emsal karşılaştırma	-	-	-	500-2.325
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	06.01.2017	Emsal karşılaştırma	-	-	-	9.459-11.186
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis projesi	06.01.2017	Maliyet yöntemi	-	-	-	-
Torun Center	06.01.2017	Gelir indirgeme	%8,5	%3	%6	-

(*) 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.

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı kullanılarak değerlendirilen gerçeğe uygun değer toplamı 6.730.895 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 204.478 TL az ve 204.478 TL fazla olacaktı .

- Şirket’in 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü’nde kain 84.503,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Antalya Deepo AVM ve büyüme projesi (Mall of Antalya) 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 Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 6 Ocak 2017 tarihli 2016-019-GYO-017 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 513.370 TL olarak belirlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı):

- ii. Şirket'in, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri 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 Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2017 tarihli 2016-019-GYO-018 tarihli 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 61.650 TL olarak belirlenmiştir.

- iii. Şirket, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri 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 Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2017 tarihli ve 2016-019-GYO-013 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.201.798 TL olarak belirlenmiştir.

- iv. Şirket, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri 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 Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2017 tarihli ve 2016-019-GYO-002-AVM numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 1.640.914 TL olarak belirlenmiştir.

- v. Şirket, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri 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 Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2017 tarihli ve 2016-019-GYO-004 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 525.190 TL olarak belirlenmiştir.

- vi. Şirket'in 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri 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 Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2017 tarihli 2016-019-GYO-007 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 607.330 TL olarak belirlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı):

- vii. Şirket'in, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 2.Bölge'de kain 11.099 m² yüzölçümlü alan üzerinde yer alan Torun Tower 2014 yılı içerisinde tamamlanmış olup; 6 Şubat 2014 tarihinde Denizbank A.Ş. ile Şirket portföyünde yer alan Torun Tower ofis projesinin, 30 katına tekabül eden 60.023 m² bölümünün kiralanmasına ilişkin sözleşme imzalanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2017 tarihli 2016-019-GYO-001 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.492.410 TL olarak belirlenmiştir.

- viii. Şirket'in, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri 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 Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2017 tarihli 2016-019-GYO-012 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 329.020 TL olarak belirlenmiştir.

- ix. Şirket'in, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kayabaşı Köyü'nde kain 60.833 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2017 tarihli 2016-019-GYO-005 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 49.246 TL olarak belirlenmiştir.

- x. Şirket'in, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 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 Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2017 tarihli ve 2016-019-GYO-008 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 51.731 TL olarak belirlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Şirket’in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri: (devamı)

- xi. Şirket’in, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri 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 Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 6 Ocak 2017 tarihli 2016-019-014 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 21.730 TL olarak belirlenmiştir.

- xii. Şirket, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi’nde kain 18.209 m² alan üzerinde Mall of İstanbul Otel Kongre Merkezi ve Ofis Projesi yapılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 6 Ocak 2017 tarihli ve 2016-019-GYO-006 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2016 tarihindeki tarihindeki Torunlar GYO’ya ait olan kısmın gerçeğe uygun değeri toplam 206.861 TL olarak belirlenmiştir.

- xiii. Şirket, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri 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 Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 6 Ocak 2017 tarihli ve 2016-019-GYO-022-OFİS ve 2016-019-GYO-022-KONUT numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri toplam 24.441 TL olarak belirlenmiştir.

- xiv. Şirket, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri 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 Şirket’in iş planı hakkında verdiği nihai karar neticesinde 2017 yılı içinde kiraya vermeyi planlamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 6 Ocak 2017 tarihli 2016-019-GYO-011 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.028.193 TL olarak belirlenmiştir.

2.4 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 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

İştirak	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	% 14,83	274.749	% 14,83	273.126
TTA	% 40,00	23.148	% 40,00	23.501
Netsel	% 44,60	4.220	% 44,60	7.566
Torunlar-Özyazıcı	-	-	% 60,00	23.965
		302.117		328.158

	1 Ocak -	1 Temmuz -	1 Ocak -	1 Temmuz -
	30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül
	2017	2017	2016	2016
Dönem başı	328.158	296.155	321.388	316.241
İştiraklerden gelir ve giderler,(net)	17.036	6.028	20.219	6.877
İştiraklerden alınan temettümler	(18.761)	-	(19.075)	-
Torunlar-Özyazıcı tasfiye etkisi (*)	(23.965)	-	-	-
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	(351)	(66)	417	(169)
Dönem sonu	302.117	302.117	322.949	322.949

(*) Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıkları arasında yer alan Torunlar Özyazıcı proje ortaklığı, 30 Mayıs 2017 tarihinde proje ortaklığına ait tüm gayrimenkullerin satılması sonrasında fesh edilmiştir. Bu sebeple, 30 Eylül 2017 tarihli ara dönem özet finansal tablolarda bahsi geçen müşterek yönetime tabi ortaklığın etkisi söz konusu ortaklığa olan borçlarla netlenerek sıfırlanmıştır. Proje ortaklığının tasfiyesi sonucu oluşan 4.301 TL tutarındaki kar, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	30 Eylül 2017	30 Eylül 2016
İştirakler		
Yeni Gimat	16.136	16.783
Netsel	900	3.436
Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar		
TTA	(351)	425
Torunlar-Özyazıcı	-	(8)
Toplam	16.685	20.636

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

a) 30 Eylül 2017 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler takip eden sayfalarda sunulmaktadır:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Faaliyet karı/(zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir	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	18.810	12.499	12.499	-	-	12.499	262
Mall of Antalya	9.475	1.678	(1.169)	-	-	(1.169)	76.924
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)	-
Torunlar Özyazıcı	-	-	-	-	-	-	-
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 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

b) 30 Eylül 2016 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Yatırım amaçlı gayrimenkul Brüt değer artışları kar	Faaliyet karı/(zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir	Finansman giderleri, net	Vergi öncesi kar/(zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve Alışveriş Merkezleri							
Mall of İstanbul AVM	114.606	79.385	-	79.385	-	79.385	3.302
Korupark AVM	74.349	60.392	-	60.392	-	60.392	247
Torun Tower	45.473	44.460	-	44.460	-	44.460	254
Torium AVM	37.247	19.567	-	19.567	-	19.567	6.212
Zafer Plaza AVM	23.101	16.846	-	16.846	-	16.846	-
Antalya Deepo AVM ve büyüme Projesi (Mall of Antalya)	20.270	13.940	94.334	108.274	-	108.274	59.334
Mall of İstanbul Ofisler	1.100	1.100	-	1.100	-	1.100	17
Antalya Kepez Arsalar	155	155	24.810	24.965	-	24.965	-
Korupark bağımsız bölümler	-	-	-	-	-	-	6
Ara toplam	316.301	235.845	119.144	354.989	-	354.989	69.372
Konut ve ofis projeleri							
Torun Center	187.222	58.097	-	57.386	-	57.386	145.060
Korupark 3. Etap Konutlar	4.902	3.269	-	1.886	-	1.886	-
Mall of İstanbul	5.862	2.909	-	2.345	-	2.345	-
Torium konutlar	-	-	-	(20)	-	(20)	-
Nishistanbul Projesi	-	-	-	(83)	-	(83)	-
Ara toplam	197.986	64.275	-	61.514	-	61.514	145.060
İnşa aşamasında olan projeler							
5. Levent Projesi	-	-	-	-	-	-	267.064
Torun Center	-	-	-	-	-	-	48.782
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis projesi	-	-	-	-	-	-	18.578
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller							298
Paşabahçe arazisi	-	-	-	-	-	-	225
Kemankeş binası	-	-	-	-	-	-	73
İştirakler							
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	16.783	16.783	-
Netsel	-	-	-	-	3.436	3.436	-
TTA	-	-	-	-	425	425	-
Torunlar Özyazıcı	-	-	-	-	(8)	(8)	-
Dağıtılmamış	286	67	-	(21.695)	-	(97.405)	(119.100)
Toplam	514.573	300.187	119.144	394.808	20.636	(97.405)	549.154

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kasa	83	3
Banka	777.684	510.910
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	894	829
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	776.790	510.081
Diğer hazır değerler	247	291
	778.014	511.204
Nakit ve nakit benzerleri	778.014	511.204
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(4.254)	(4.203)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	773.760	507.001
Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:		
	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
30 güne kadar	727.825	285.759
30 - 90 gün arası	50.189	225.445
	778.014	511.204

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam vadeli mevduatlarının 274.971 TL tutarındaki kısmı TL vadeli mevduatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 374.475 TL). TL vadeli mevduatların ağırlıklı faiz oranı %14,04'tür (31 Aralık 2016: %11,12). Şirket'in 400.558 TL karşılığı ABD Doları vadeli mevduat hesabı bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 102.445 TL) ve ağırlıklı faiz ortalaması %4,04'tür (31 Aralık 2016: %3,57). Bununla birlikte, Şirket'in 101.419 TL karşılığı Avro vadeli mevduat hesabı bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 33.161 TL) ağırlıklı faiz ortalaması %2,09'dur (31 Aralık 2016: %1,71).

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	47.891	38.836
Alacak senetleri (*)	135.529	154.737
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	10.166
Alınan çekler	8.678	8.249
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(12.277)	(6.732)
	179.821	205.256

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri (*)	38.946	70.926
	38.946	70.926

(*) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 168.600 TL'si 5. Levent projesinden, 886 TL'si Mall of İstanbul projesinden, 4.686 TL'si Korupark 3. Etap konut projesinden, 303 TL'si ise Torun Center konut ve ofis projesinden oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 5. Levent 214.132 TL, Mall of İstanbul 4.643 TL, Korupark 3. Etap 1.236 TL, Torun Center 673 TL, diğer avanslar 4.979 TL).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış	(6.732)	(3.056)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(6.118)	(1.569)
Konusu kalmayan karşılıklar	573	646
Dönem sonu	(12.277)	(3.979)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
3 ila 6 ay arası	(1.192)	(3.377)
6 ay ve üzeri	(11.085)	(3.355)
	(12.277)	(6.732)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	94.608	106.332
İlişkili taraflara ticari borçlar	10.391	31.020
Borç senetleri	733	3.910
	105.732	141.262

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

7. STOKLAR

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Konutlar ve ofis projeleri		
Tamamlanmış Projeler		
- Torun Center projesi (*)	268.356	249.503
- Mall of İstanbul projesi(**)	30.496	30.443
- Nishistanbul (***)	12.495	13.146
- Korupark 3. etap (****)	5.413	7.553
- Torium (*****)	438	438
Tamamlanmamış Projeler		
- 5.Levent projesi	986.636	438.831
- Torun center projesi (*)	311.102	326.548
	1.614.936	1.066.462

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla kısa vadeli stoklar içerisinde yer alan Torium konutlarına ilişkin 67 TL (31 Aralık 2016: 67 TL) ve Nishistanbul konutlarına ilişkin 1.385 TL (31 Aralık 2016: 1.385 TL) olmak üzere toplamda 1.452 TL (31 Aralık 2016: 1.452 TL) stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. STOKLAR (devamı)

- (*) 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 2015 tarihinde başlanarak 30 Eylül 2017 itibarıyla 80 adet konut, 45 adet ofis ve 36 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında projeye ilişkin toplam 524.062 TL kesin satış geliri elde edilmiştir (31 Aralık 2016: 65 adet konut, 44 adet ofis ve 31 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 416.315 TL satış geliri elde edilmiştir). 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari dönem içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: 40.246 TL).
- (**) 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 30 Haziran 2011 tarihli ve 2011/TGYO/10 numaralı ekspertiz raporuna göre, ilgili proje içerisinde yer alan toplam 146.039 m² 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 2017 itibarıyla 1.077 adet konut, 133 adet ofis ve 21 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında projeye ilişkin toplam 623.824 TL kesin satış geliri elde edilmiştir (31 Aralık 2016: 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 2017 itibarıyla toplam 98.164 m²'lik 656 adet konutun satışı ve teslimatı gerçekleştirilmiştir (31 Aralık 2016: 96.342 m²'lik 643).
- (*****) Torium Projesi, 5.723 m²'lik 53 adet konuttan oluşmaktadır, 5.534 m²'lik 51 adet konut satılmış ve teslim edilmiş olup, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla geriye 189 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.

Uzun vadeli stoklar:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Tamamlanmamış konutlar		
5. Levent projesi (*)	-	137.135
	-	137.135

(*) Şirket Yönetimi, projenin teslimine 2017 yılı içerisinde başlanmasını planlamakta ve bilanço tarihinden itibaren bir yıl içerisinde tüm teslimlerin tamamlanmış olmasını öngörmektedir. Bu sebeple tüm stoklar 2017 yılı içerisinde kısa vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	72.426	89.456
Gelecek aylara ait giderler	4.123	7.010
	76.549	96.466
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları(*)	89.650	89.651
Gelecek yıllara ait giderler	3.352	2.083
	93.002	91.734

(*) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla verilen avansların 88.680 TL'lik kısmı Mall of İstanbul komşu parselinde alınan 12.500 m²'lik arsaya ilişkindir (31 Aralık 2016: 88.680 TL).

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar(**)	1.303.721	927.415
Ertelenmiş gelirler	10.396	8.081
	1.314.117	935.496

(**) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 1.289.159 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 11.284 TL'lik kısmı Torun Center projesi, 1.631 TL tutarındaki kısmı Korupark 3. Etap ve kalan 1.647 TL tutarındaki kısımda diğer avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 878.318 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 42.992 TL'lik kısmı Torun Center projesi, 683 TL tutarındaki kısmı Korupark 1-2-3. Etap ve kalan 5.422 TL diğer avanslardan oluşmaktadır).

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan sipariş avansları(***)	-	218.450
	-	218.450

(***) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla alınan uzun vadeli avansların önemli bir bölümü 5. Levent projesi kapsamındaki konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır. Şirket Yönetimi, projenin teslimine 2017 yılı içerisinde başlanmasını planlamakta ve bilanço tarihinden itibaren bir yıl içerisinde tüm teslimlerin tamamlanmış olmasını öngörmektedir. Bu sebeple 5. Levent projesi ile ilgili alınan tüm sipariş avansları 2017 yılı içerisinde kısa vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2017 ve 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı ve hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Eylül 2016
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	1.617.983	3.302	-	-	-	1.621.285
Torun Tower	1.178.279	254	-	-	-	1.178.533
Bursa Korupark AVM	1.007.212	247	-	-	-	1.007.459
Torium AVM	522.572	6.212	-	-	-	528.784
Antalya Deepo AVM ve Mall of Antalya (*)	358.681	59.334	-	-	94.335	512.350
Bursa Zafer Plaza AVM	312.857	-	-	-	-	312.857
Mall of İstanbul	18.142	17	-	-	-	18.159
Korupark bağımsız bölümler	25.340	6	-	-	-	25.346
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi	144.143	18.578	-	-	-	162.721
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi (**)	452.462	225	-	-	-	452.687
Antalya Kepez Arsalar (***)	35.405	-	-	-	24.809	60.214
Kemankeş binası	45.000	73	-	-	-	45.073
Kayabaşı arsa	33.260	-	-	-	-	33.260
	5.751.336	88.248	-	-	119.144	5.958.728

(*) Grup'un 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 84.503,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Antalya Deepo AVM ve büyüme projesi (Mall of Antalya), Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 15 Ağustos 2016 tarihli 2016-024- 01 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 30 Haziran 2016 tarihindeki TRN'ye ait olan gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 495.289 TL olarak belirlenmiştir (Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 8 Ocak 2016 tarihli 2015-019-GYO-018 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2015 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 358.681 TL olarak belirlenmiştir).

(**) Grup, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesi (Eski Tekel Fabrikası) bulunan ve tapununun 195 Ada, 7 Parsel, 54,870 m² yüzölçümlü taşınmaz, 209 Ada, 3 Parsel, 16,212 m² yüzölçümlü taşınmaz, 200 Ada, 3 Parsel, 827 m² yüzölçümlü taşınmaz ile bu taşınmazların üzerinde bulunan binaları 355 milyon TL bedel karşılığında ihale ile almış olup söz konusu taşınmazlara ilişkin tapu devir işlemi 20 Eylül 2012 tarihinde tamamlanmıştır. Satın alınan arazi üzerinde 5 yıldızlı otel ve apart otel kullanım amaçlı proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

(***) Grup'un, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 44.729 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 17 Ağustos 2016 tarihli 2016-024-02 tarihli 30 Haziran 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 60.214 TL olarak belirlenmiştir (Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 8 Ocak 2016 tarihli 2015-019-GYO-019 tarihli 31 Aralık 2015 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 35.405 olarak belirlenmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerindeki kredilerden kaynaklanan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016	Döviz	30 Eylül	31 Aralık
	Orijinal Tutar	Orijinal Tutar	cinsi	2017	2016
Torun Tower	390.000	390.000	ABD Doları	1.385.319	1.372.488
Paşabahçe arazisi	375.000	375.000	ABD Doları	1.332.038	1.319.700
Mall of İstanbul	150.000	300.000	ABD Doları	532.815	1.055.760
Mall of İstanbul	406.398	-	TL	406.398	-
Bursa Korupark AVM	225.000	225.000	Avro	943.290	834.728
Mall of İstanbul Ek Arsa	12.000	12.000	TL	12.000	12.000
				4.611.860	4.594.676

10. TAAHHÜTLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül	31 Aralık
	2017	2016
Alınan teminatlar	229.377	273.503

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

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel finansal kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül	31 Aralık
	2017	2016
Kira gelirleri		
0-1 yıl arası	446.000	318.595
1-5 yıl arası	3.098.000	1.421.795
5-10 yıl arası	4.027.000	2.165.596

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. TAAHHÜTLER (devamı)

Şirket’in 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Sirket tarafından verilen		
Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	4.709.579	4.945.993
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 Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	4.709.579	4.945.993

30 Eylül 2017 itibarıyla Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 4.611.860 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 4.594.676 TL).

	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	915.000	3.250.172	1.065.000	3.747.948
Avro	225.000	943.290	225.000	834.728
TL	418.398	418.398	12.000	12.000
		4.611.860		4.594.676

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

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.

Şirket, 27 Aralık 2016 tarihinde ticaret sicili ile tamamlanan bu tarih öncesinde bağlı ortaklığı olan TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. ile kolaylaştırılmış usulde birleşmiştir. Bu birleşme neticesinde 4.283 Tam TL (C Grubu) aynı sermaye artırımını gerçekleştirmiştir.

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	(%)	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	Toplam
Aziz Torun	37,41	100.164	-	86.871	187.035
Mehmet Torun	37,40	-	100.156	86.871	187.027
Torunlar Gıda San. ve Tic. A.Ş.	0,02	71	71	-	142
Mahmut Karabıyık	0,01'den az	-	8	-	8
Diğer hissedarlar	0,01'den az	-	-	4	4
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	125.788	125.788
Nominal sermaye		100.235	100.235	299.534	500.004

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

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

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net 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.

2015 yılı net dönem karı üzerinden dağıtılmak üzere ayrılan birinci temettü tutarı olan 60.000 TL üzerinden geri alınmış paylara tekabül eden 73 TL tutarındaki kar payı düşüldükten sonra 2 Haziran 2016 tarihinde pay sahiplerine toplam 59.927 TL temettü dağıtımını gerçekleştirmiştir. Şirket bu kar dağıtımına istinaden geri alınan hisselerle isabet eden 73 TL tutarındaki kar payını özkaynak altında yer alan "Geçmiş yıllar karları" hesap kaleminde muhasebeleştirmiştir.

2016 yılı net karından 50.000 TL temettü ödenmek üzere 23 Mayıs 2017 tarihli Genel Kurul'da karar alınmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Kira gelirleri	300.833	108.027	262.715	87.198
Ortak alan gelirleri	60.356	22.801	53.586	18.304
Konut ve ofis satış gelirleri	68.822	34.736	197.986	108.657
Diğer	345	6	286	26
	430.356	165.570	514.573	214.185

Satışların maliyeti

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Ortak alan giderleri	(82.126)	(36.953)	(69.560)	(23.952)
Satılan ve konut ofis maliyetleri	(19.260)	(6.831)	(133.711)	(70.289)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(11.502)	(3.671)	(10.896)	(4.106)
Diğer	(1.794)	(389)	(219)	(53)
	(114.682)	(47.844)	(214.386)	(98.400)

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Genel Yönetim Giderleri (-)	(32.939)	(11.191)	(25.602)	(8.306)
Pazarlama Giderleri (-)	(8.531)	(3.016)	(6.825)	(2.374)
	(41.470)	(14.207)	(32.427)	(10.680)
<u>a) Genel Yönetim Giderleri Detayı</u>				
	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Personel Giderleri	(6.833)	(2.987)	(5.296)	(1.926)
Şüpheli Ticari Alacak Karşılıkları	(6.025)	(551)	(1.597)	-
Bağışlar	(2.970)	(1.512)	(146)	(61)
Taşınmaz Giderleri	(1.818)	(642)	(946)	(432)
Amortisman Giderleri	(949)	(319)	(445)	(161)
Danışmanlık Giderleri	(669)	(243)	(699)	(276)
Vergi, Resim ve Harçlar	(11.345)	(3.890)	(15.079)	(5.017)
Ulaşım ve Seyahat Giderleri	(334)	(73)	(294)	(99)
BİST Giderleri	(248)	(80)	(213)	(11)
Diğer	(1.748)	(894)	(887)	(323)
	(32.939)	(11.191)	(25.602)	(8.306)
<u>b) Pazarlama Giderleri Detayı</u>				
	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Reklam Giderleri	(3.774)	(262)	(3.077)	(187)
Personel Giderleri	(1.293)	(379)	(1.295)	(432)
Amortisman Giderleri	(513)	(171)	(158)	(54)
Konut Satışı Pazarlama Giderleri	(342)	(18)	(1.599)	(1.482)
Danışmanlık Giderleri	(2.085)	(2.006)	(93)	-
Diğer	(524)	(180)	(604)	(220)
	(8.531)	(3.016)	(6.825)	(2.374)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansal gelirler	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Vadeli mevduat faiz gelirleri	49.703	16.561	57.829	13.818
Kur farkı geliri (net) (*)	-	-	-	(11.220)
Türev finansal araçlardan gelirler	5.133	10	1.539	213
	54.836	16.571	59.368	2.811

Finansal giderler	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Kur farkı gideri (net) (*)	(118.646)	(73.667)	(86.164)	(86.164)
Faiz gideri	(135.643)	(43.822)	(68.238)	(22.300)
Türev finansal araçlardan giderler	(347)	-	(2.371)	-
	(254.636)	(117.489)	(156.773)	(108.464)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. PAY BAŞINA KAZANÇ

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.

Pay Başına Kazanç	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Hissedarlara ait net kar	114.342	17.369	315.662	6.713
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	500.004.283	500.004.283	500.000.000	500.000.000
Hisse başına kazanç (Tam TL)	0,23	0,03	0,63	0,01

16. ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Ücret ve Primler	1.609	575	1.510	549
	1.609	575	1.510	549

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Banka Kredileri	606.089	144.096
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	606.089	144.096
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	714.599	1.072.107
Finansal kiralamalar	18.789	32.128
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	733.388	1.104.235
Banka kredileri	2.169.985	1.723.899
Finansal kiralamalar	64.110	74.198
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	2.234.095	1.798.097
Toplam finansal borçlanmalar	3.573.572	3.046.428

Şirket'in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla toplam 1.674.343 TL tutarındaki (31 Aralık 2016: 1.757.126 TL) finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen, toplam 4.599.860 TL tutarında (31 Aralık 2016: 4.594.676 TL) yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır.

a) Banka kredileri

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli banka kredileri	606.089	144.096
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	714.599	1.072.107
Uzun vadeli banka kredileri	2.169.985	1.723.899
Toplam borçlar	3.490.673	2.940.102

30 Eylül 2017	Ortalama etkin Para faiz oranı (%) birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	% 13,75 TL	107.467	107.467
	% 3,60 ABD Doları	103.890	369.028
	% 2,65 Avro	30.912	129.595
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	% 14,75 TL	77.338	77.338
	% 5,74 ABD Doları	130.245	462.643
	% 3,83 Avro	41.651	174.618
Uzun vadeli banka kredileri	% 14,75 TL	220.000	220.000
	% 5,44 ABD Doları	417.958	1.484.629
	% 3,94 Avro	111.000	465.355
Toplam banka kredileri			3.490.673

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

a) Banka kredileri (devamı)

31 Aralık 2016	Ortalama etkin Para faiz oranı (%) birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	% 10,75 TL % 3,67 ABD Doları	65.000 22.475	65.000 79.096
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	% 4,61 ABD Doları % 2,88 Avro	236.633 64.517	832.755 239.352
Uzun vadeli banka kredileri	% 5,46 ABD Doları % 3,83 Avro	378.375 105.750	1.331.577 392.322
Toplam banka kredileri			2.940.102

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
2018	275.471	533.377
2019 ve sonrası	1.894.514	1.190.522
	2.169.985	1.723.899

b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
1 yıla kadar	18.789	32.128
1 yıl - 5 yıl	64.110	74.198
	82.899	106.326

Finansal kiralama yükümlülükleri ABD Doları ve Avro'dan oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2017 itibarıyla %3,91 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 23.855 Avro ile %6 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 1.180 ABD Doları (30 Eylül 2016: 26.025 Avro ve 1.393 ABD Doları) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin önemli bir kısmı Şirket’in 27 Mayıs 2016 tarihinde yapmış olduğu satış ve geri kiralama sözleşmesine istinaden Ak Finansal Kiralama A.Ş.’ye sattığı ve geri kiraladığı yatırım amaçlı gayrimenkullerin altında gösterdiği AVM’lere ait ekipmanlara ilişkin finansal kiralama yükümlülüklerinden oluşmaktadır.

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Yabancı para pozisyonu

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

Şirket 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2017	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	24.174	112.905	502.396
Diğer varlıklar	3.593	2.014	22.218
Toplam varlıklar	27.767	114.919	524.614
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari borçlar	(3.381)	(1.804)	(20.582)
Finansal yükümlülükler	(79.559)	(234.766)	(1.167.455)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(126.000)	(418.302)	(2.014.095)
Toplam yükümlülükler	(208.940)	(654.872)	(3.202.132)
Net bilanço pozisyonu	(181.173)	(539.953)	(2.677.518)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	(262)	(97)	(1.444)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(181.435)	(540.050)	(2.678.962)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	8.939	29.110	135.606
Diğer varlıklar	3.356	2.619	21.667
Toplam varlıklar	12.295	31.729	157.273
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari borçlar	(46)	(351)	(1.407)
Finansal yükümlülükler	(70.792)	(261.623)	(1.183.331)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(1.658)	(8.147)	(34.825)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(125.750)	(378.375)	(1.798.097)
Toplam yükümlülükler	(198.246)	(648.496)	(3.017.660)
Net bilanço pozisyonu	(185.951)	(616.767)	(2.860.387)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	323	-	1.198
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünlerin net pozisyonu	-	-	-
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(185.628)	(616.767)	(2.859.189)

19. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 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.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	778.014	511.204
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	9.466.979	8.957.481
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	302.117	306.029
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		536.330	580.837
D Toplam varlıklar(aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	11.083.440	10.355.551
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	3.490.673	2.940.102
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	82.899	106.326
H İlişkili taraflara borçlar(ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	6.037.891	5.951.420
Diğer kaynaklar		1.471.977	1.357.703
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	11.083.440	10.355.551
		30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme		
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	778.014	511.204
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	778.014	511.204
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	97.719	351.318
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 ver sermaye piyasası araçları			
Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016	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)	%92	%91	>%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 İşletmecisi Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0	%0	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%61	%57	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%7	%5	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%0	%0	<%10

İştirak	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	% 14,83	274.749	% 14,83	273.126
TTA	% 40,00	23.148	% 40,00	23.501
Netsel	% 44,60	4.220	% 44,60	7.566
Torunlar Özyazıcı	-	-	% 60,00	1.836
		302.117		306.029

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklığı olan Yeni Gimat, Netsel ve TTA'nın 30 Eylül 2017 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken Yeni Gimat ve TTA, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo finansal tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in ilgili iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde iştiraklerin sahibi oldukları ve gerçeğe uyum değerleriyle solo finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/ yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu iştiraklerin gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir. Netsel'in şirket değerlendirme raporu bulunmadığından ve önemlilik prensibi çerçevesinde Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo finansal tablolarındaki net varlık değerleri Şirket'in ilgili iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır.

