

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

01 OCAK - 31 MART 2017 İTİBARIYLA
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.....	6-54

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		"Bağımsız denetimden geçmemiş" Cari Dönem 31 Mart 2017	"Bağımsız denetimden geçmiş" Geçmiş Dönem 31 Aralık 2016
	Dipnot Referansı		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	671.470	511.204
Ticari Alacaklar	6	226.962	205.256
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		9.829	10.166
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		217.133	195.090
Diğer Alacaklar		1.208	1.221
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.208	1.221
Stoklar	7	1.332.018	1.066.462
Peşin Ödenmiş Giderler	8	83.011	96.466
Türev araçlar		-	1.198
Diğer Dönen Varlıklar		10.781	19.475
Toplam Dönen Varlıklar		2.325.450	1.901.282
Ticari Alacaklar	6	55.553	70.926
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		55.553	70.926
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar	3	334.062	328.158
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	7.795.018	7.753.884
Maddi Duran Varlıklar		2.834	2.962
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		425	568
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		425	568
Peşin Ödenmiş Giderler	8	93.002	91.734
Stoklar	7	-	137.135
Diğer Duran Varlıklar		105.110	91.031
Toplam Duran Varlıklar		8.386.004	8.476.398
TOPLAM VARLIKLAR		10.711.454	10.377.680

31 Mart 2017 tarihli finansal tablolar, 2 Mayıs 2017 tarihinde Yönetim Kurulu adına Genel Müdür Yardımcısı İsmail Kazanç ve Muhasebe Müdürü Erkan Çetin tarafından onaylanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2017 TARİHLİ 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 31 Mart 2017	"Bağımsız denetimden geçmiş" Geçmiş Dönem 31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	15	702.066	144.096
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	15	657.271	1.104.235
Türev Araçlar		5.437	4.450
Ticari Borçlar	6	131.137	141.262
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		38.629	31.020
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		92.508	110.242
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.707	2.087
Diğer Borçlar		33.400	33.420
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		33.400	33.420
Ertelenmiş Gelirler	8	1.221.337	935.496
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		-	360
Kısa Vadeli Karşılıklar		19.813	15.508
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		19.813	15.508
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.805	5.871
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.776.973	2.386.785
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	15	1.993.570	1.798.097
Ertelenmiş Gelirler	8	-	218.450
Uzun Vadeli Karşılıklar		811	799
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin			
Uzun Vadeli Karşılıklar		811	799
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.994.381	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		53.732	53.732
- Yasal yedekler		53.732	53.732
Geçmiş Yıllar Karları		5.395.238	4.222.854
Net Dönem (Zararı)/Karı		(33.449)	1.172.384
Toplam Özkaynaklar		5.940.100	5.973.549
TOPLAM KAYNAKLAR		10.711.454	10.377.680

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**01 OCAK-31 MART 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	"Bağımsız denetimden geçmemiş" Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2017	"Bağımsız denetimden geçmemiş" Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2016
Hasılat	12	135.469	129.627
Satışların Maliyeti (-)	12	(39.282)	(42.425)
Brüt Kar		96.187	87.202
Genel Yönetim Giderleri (-)		(3.397)	(5.419)
Pazarlama Giderleri (-)		(4.081)	(1.311)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		1.829	5.391
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(83)	(3.152)
Esas Faaliyet Karı		90.455	82.711
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	3	10.150	7.199
FİNANSAL GELİRLER / (GİDERLER) ÖNCESİ FAALİYET KARI		100.605	89.910
Finansal gelirler	13	10.507	71.578
Finansal giderler	13	(144.561)	(26.176)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ (ZARARI)		(33.449)	135.312
Dönem Vergi Gideri		-	(940)
NET DÖNEM (ZARARI) / KARI		(33.449)	134.372
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (kayıp) / kazanç	14	(0,07)	0,27
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR		(33.449)	134.372

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 OCAK - 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş Sermaye	Geri alınmış Paylar	Birikmiş Karlar		Geçmiş Yıl Karları	Net Dönem Karı	Özkaynaklar Toplamı
			Pay İhraç Primleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler			
1 Ocak 2016 itibariyle bakiyeler	500.000	(1.195)	25.770	37.852	3.345.057	953.604	4.861.088
Sermaye Artırımı (*)	4	-	-	-	-	-	4
Transferler	-	-	-	15.880	937.724	(953.604)	-
Kar Payları (*)	-	-	-	-	(59.927)	-	(59.927)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	1.172.384	1.172.384
31 Aralık 2016 itibariyle bakiyeler	500.004	(1.195)	25.770	53.732	4.222.854	1.172.384	5.973.549
1 Ocak 2017 itibariyle bakiyeler	500.004	(1.195)	25.770	53.732	4.222.854	1.172.384	5.973.549
Transferler	-	-	-	-	1.172.384	(1.172.384)	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	(33.449)	(33.449)
31 Mart 2017 itibariyle bakiyeler	500.004	(1.195)	25.770	53.732	5.395.238	(33.449)	5.940.100

(*) Bakınız: Dipnot 11.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 OCAK – 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

		"Bağımsız denetimden geçmemiş" Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2017	"Bağımsız denetimden geçmemiş" Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2016
	Dipnot Referansı		
İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		1.988	69.781
Dönem Karı / (Zararı)		(33.449)	134.372
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		111.438	(52.951)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		90.023	(40.813)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	13	24.792	(1.248)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		271	292
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		4.318	(4.049)
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler		2.184	-
Yatırım yada finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		-	(874)
Özkaynak yönetimiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(10.150)	(7.199)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler		-	940
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(75.620)	(11.552)
Ticari alacaklardaki (artış)/azalışla ilgili düzeltmeler		(6.331)	8.039
Ticari borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		(10.123)	9.638
Stoklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler		(128.422)	(98.058)
Peşin ödenmiş giderlerdeki (artış)/azalışla ilgili düzeltmeler		12.186	(7.171)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		67.391	81.151
Faaliyetlerle ilgili diğer dönen/duran varlıklardaki azalış (artış)		(5.373)	(10.788)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış		(4.948)	5.637
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		2.369	69.869
Diğer ödemeler		(381)	(88)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(36.888)	(23.770)
Bağlı Ortaklıklarda İlave Pay Alımlarına ilişkin Nakit Çıkışları		-	-
İştiraklerden temettü geliri	3	4.246	5.725
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-	(183)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(41.134)	(29.312)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		187.743	(56.615)
Alınan faiz		10.415	23.470
Ödenen faizler		(32.900)	(34.762)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		559.962	1.144.393
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(351.261)	(1.199.281)
Türev araçlardan nakit girişleri		79.000	9.565
Türev araçlardan nakit çıkışları		(77.473)	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		152.843	(10.604)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		5.604	(1.031)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)	5	158.447	(11.635)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	507.001	893.899
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	665.448	882.264

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 221’dir (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 gerçekleştirtirilen 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 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 itibarıyla Şirket’in bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 Ortaklıkları, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup; temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar	Faaliyet konusu	Müteşebbis ortaklar
Torunlar Özyazıcı Proje Ortaklığı ("Torunlar Özyazıcı")	Konut projesi	Özyazıcı İnşaat Elektrik, Makine, Müşavirlik ve Taah. Ltd. Şti.
TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. ("TTA")	AVM projesi	Anaterra Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.

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.

TTA

Mülkiyetleri Samsun Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı, Samsun İli, İlkadım İlçesi 205 Ada, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no.lu parseller ile 376 Ada, 1 no.lu parsel ve 377 Ada, 5 no.lu parselleri kapsayan alan üzerindeki "Eski Sigara Fabrikası ve Müstemilatlarının", Samsun Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'na projesi onaylatılarak, alışveriş merkezi ve/veya otel olarak yenilenmesi; iki katlı yer altı otoparkının yapılarak, işletme hakkının Samsun Büyükşehir Belediyesine bırakılması; Tapuya 30 yıl süre ile sınırlı ayni hak tesisi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi) yapılarak, alışveriş merkezi ve/veya otelin işletme cirosundan Samsun Büyükşehir Belediyesine pay verilmek suretiyle, 30 yıl süre ile işletilmesi; süre sonunda, Samsun Büyükşehir Belediyesine devredilmesi işi ihalesini 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

TTA (Devamı)

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

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

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 özkaynak 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("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 finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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.

Şirket'in 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 2 Mayıs 2017 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Şirket, 31 Mart 2017 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No: 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ya uygun olarak hazırlamıştır. Bu Tebliğ'e istinaden TMS'ye uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar TMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Ekteki ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2016 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli dipnotları ile birlikte değerlendirilmelidir. Ara dönem özet finansal sonuçları tek başına yorumlanamaz ve yıl sonu sonuçlarının bir göstergesi olamazlar.

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.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

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.

TMS 19 Etkisi:

TMS 19, 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yeniden düzenlenmiştir. Buna göre, çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç diğer kapsamlı gelir altında yansıtılması gerekmektedir. Söz konusu değişiklik finansal tablolara önemsiz etkisi nedeniyle yapılmamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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.

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
	(%)	(%)
Torunlar Özyazıcı	60,00	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 özkaynak yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiştir.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Dönen varlıklar	77.796	77.341
Duran varlıklar	128.297	128.872
Toplam varlıklar	206.093	206.213
Kısa vadeli yükümlülükler	38.770	39.331
Uzun vadeli yükümlülükler	39.534	38.309
Özkaynaklar	127.789	128.573
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	206.093	206.213
Net dönem zararı	(784)	(14.749)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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.

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
	(%)	(%)
Netsel	44,6	44,6
Yeni Gimat	14,83	14,83

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Toplam varlıklar	1.931.504	1.888.745
Toplam yükümlülükler	37.407	30.070
Net dönem karı	49.400	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.

Yeni Gimat'tan elde edilen birleştirilmiş tutarlar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Toplam varlıklar	1.900.850	1.860.018
Toplam yükümlülükler	20.280	18.307
Net dönem karı	38.860	185.920

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 (devamı)

Netsel'den elde edilen birleştirilmiş tutarlar

	<u>31 Mart 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Toplam varlıklar	30.654	28.727
Toplam yükümlülükler	17.127	11.763
Net dönem karı	10.540	8.892

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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

Finansal Araçlar¹

TFRS 15

Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat¹

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. İlk uygulama tarihi 1 Şubat 2015 tarihinden önce olmak şartıyla, 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.

31 MART 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 Politikalarının Özeti

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Dövizli işlemler

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

İlişkili taraflar

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

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

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

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

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 Politikalarının Özeti (devamı)

İlişkili taraflar (devamı)

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

(vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.

(vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri, Torun Ailesi ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Net satışlar malların satış tutarından tahmini ve gerçekleşmiş iade, indirim, ve satış ile ilgili vergilerin düşülmesi suretiyle gösterilmiştir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanın gayrimenkullardan elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Dönemsel kira indirimleri gerçekleştiği dönemlerde kira gelirlerinden netleştirilerek gösterilmiştir

Genel giderler yansıtma gelirleri

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

Konut satışı

Konutların (envanter altında sınıflandırılan konutlar ve ofisler) satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılandığında muhasebeleştirilir:

- Şirket'in mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi (satılan konutların risk ve kazanımlarının alıcıya transferi genellikle konutların kesin tesliminin yapılması ile oluşmuş sayılır).
- Şirket'in mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemle ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması ve
- İşlemden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

Faiz geliri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ve ilgili finansal varlıktan beklenen ömrü boyunca elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın net defter değerine getiren efektif faiz oranına göre ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Kar payları gelirleri

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman finansal tablolara yansıtılır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 Politikalarının Özeti (devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı ticari alan, ofis, konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan ticari alan, ofis ve konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. İnşaatına 1 Ocak 2009 öncesi başlanan stokların (TMS 23'e göre özellikli varlık olarak tanımlanan stoklar) üzerine borçlanma maliyetleri aktifleştirilmezken bu tarihten sonra başlayan projelerde ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri aktifleştirilmektedir. Halihazırda veya ileride üzerinde konut inşaatı yapılacak arsalar stoklar içerisinde değerlendirilmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Motorlu taşıtlar	5
Demirbaşlar	4-5

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar (devamı)

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

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

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

İnşaat Sözleşmeleri

Şirket'in TMS 11 "İnşaat Sözleşmeleri" kapsamına giren bir faaliyeti yoktur. Şirket'in gayrimenkul alanındaki faaliyetleri TFRYK 15 "Gayrimenkul İnşaatına Yönelik Anlaşmalar" adlı yorumda da teyit edildiği üzere TMS 18 "Hasılat" çerçevesinde muhasebeleştirilmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Kiralama İşlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Kiralama - kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama yoluyla elde edilen maddi duran varlık, varlığın kiralama döneminin başındaki vergi avantaj veya teşvikleri düşüldükten sonraki gerçeğe uygun değerinden veya asgari kira ödemelerinin o tarihte indirgenmiş değerinden düşük olanı üzerinden aktifleştirilir. Anapara kira ödemeleri yükümlülük olarak gösterilir ve ödendikçe azaltılır. Faiz ödemeleri ise, finansal kiralama dönemi boyunca kapsamlı gelir tablosunda giderleştirilir. Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçasını oluşturduğundan, (asansör, yürüyen merdiven vs.) yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyeti içinde sınıflandırılmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller finansal tablolarda piyasa değeri ile gösterilmekte olup bu değer finansal kiralama ile alınan bu ek parçaları da kapsamaktadır. Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borçlar bilançoda "Finansal borçlar" kaleminde gösterilmektedir. Finansal kiralama ile ilgili faiz ve kur farkı giderleri kapsamlı gelir tablolarına yansıtılmaktadır.

Şirket'in AVM'lerdeki ekipmanları için yapmış olduğu sat geri kiralama sözleşmeleri vardır. Söz konusu kontratlar TMS Yorum 27 uyarınca, özü itibarıyla bir finansal borç şeklinde değerlendirilmiş olup, finansal tablolarda finansal borç olarak muhasebeleştirilmiştir. Sat geri kiralama sözleşmesi kapsamında, sat geri kiralama sözleşmesine konu olan varlıklar; klima ve soğutma sistemleri, asansör ve yürüyen merdivenler ve elektronik cihazlardır.

Operasyonel Kiralama

Mülkiyete ait risk ve getirilerin önemli bir kısmının kiralayana ait olduğu kiralama işlemi, işletme kiralaması olarak sınıflandırılır. İşletme kiralaları olarak yapılan ödemeler, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosuna gider olarak kaydedilir.

Şirket - kiralayan olarak

Operasyonel kiralamada, kiralanan varlıklar, bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırılmış ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. Kira geliri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Şirket'in ana faaliyet konusu olan kiralama gelirleri, gelirler altında sınıflandırılmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (5-10 yıl) itfa edilir.

Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kontrolü Şirket'in elinde olan, saptanabilir ve kendine özgü yazılım ürünleri ile direkt ilişkilendirilebilen ve bir yıldan fazla süre ile maliyetinin üzerinde ekonomik fayda sağlayacak harcamalar maddi olmayan duran varlık olarak değerlendirilir. Maliyetler, yazılımı geliştiren çalışanların maliyetlerini ve genel üretim giderlerinin bir kısmını da içermektedir.

Duran varlık olarak değerlendirilen bilgisayar yazılım geliştirme maliyetleri, faydalı ömürleri üzerinden itfa edilir (3 yılı geçmemek kaydıyla).

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu (bilanço) dışına alındığı zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 Politikalarının Özeti (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerın tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Şirket alışveriş merkezleri için indirgenmiş nakit akım yöntemiyle gerçeğe uygun değerı tespit etmektedir.

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

Şirket, inşaat halindeki gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. İnşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özelliklerdeki bir başka inşaaata ilişkin geçmiş deneyimler ve imar izinleri gibi faktörler dikkate alınır.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 Politikalarının Özeti (devamı)

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır.

Şirket genel amaçlı olarak borçlandığında ve bu fonların bir kısmı bir özellikli varlığın finansmanı için kullanıldığı durumlarda, aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetlerinin tutarı, ilgili varlığa ilişkin yapılan harcamalara uygulanacak bir aktifleştirme oranı yardımı ile belirlenir. Bu aktifleştirme oranı, özellikli varlık alımına yönelik yapılmış borçlanmalar hariç olmak üzere, Şirket'in ilgili dönem süresince mevcut tüm borçlarına ilişkin borçlanma maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasıdır. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle, Şirket'in ilgili döneme ilişkin kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir. Anonim şirket statüsünde kurulmuş olan ve 27 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Torunlar GYO ile birleşerek mevcudiyeti son bulan TRN, 27 Aralık 2016 tarihine kadar kurumlar vergisi mükellefi olması sebebiyle; bu tarihe kadar tahakkuk eden kurumlar vergisi yükümlülüğü Torunlar GYO'ya devrolmuştur.

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar:

Şirket, finansal varlıklarını "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar", "satılmaya hazır finansal varlıklar" ve "krediler ve alacaklar" olarak sınıflandırmıştır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem [teslim tarihi] tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal varlık veya finansal yükümlülüklerin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Varlıklar (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. İlgili finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmekte olup, yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar, satılmaya hazır olarak finansal varlık olarak sınıflandırılan ya da (a) krediler ve alacaklar, (b) vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar veya (c) gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılmayan türev olmayan finansal varlıklardır.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar (ticari ve diğer alacaklar, banka bakiyeleri, kasa ve diğerleri) etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir. Faiz geliri, reeskont etkisinin önemli olmadığı durumlar haricinde etkin faiz oranı yöntemine göre hesaplanarak kayıtlara alınır.

Ticari alacaklar çoğunlukla konut projelerinin satış vaadi sözleşmelerine dayalı olarak vadeli satışlardan kaynaklanan alacaklar ile alışveriş merkezi kira alacaklarından oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Avanslar

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

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri 'Krediler ve Alacaklar' kategorisinde sınıflandırılmaktadır.

Finansal varlıkların kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Şirket'in devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir. Şirket, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

Finansal yükümlülükler

Finansal bir yükümlülük ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal yükümlülüklerin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 Politikalarının Özeti (devamı)

Türev finansal araçlar ve finansal riskten korunma muhasebesi

Gelecekteki nakit akımlarının finansal riskten korunması olarak belirlenen ve bu konuda etkin olan türev finansal araçların gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler doğrudan özkaynak içerisinde etkin olmayan kısmı ise doğrudan kar veya zarar tablosunda kayıtlara alınır.

Bağlayıcı taahhüdün veya gelecekteki tahmini bir işlemin nakit akım riskinden korunması işleminin, bir varlığın veya yükümlülüğün kayda alımı ile sonuçlanması durumunda, ilgili varlık ve yükümlülükler ilk kayda alındıklarında, önceden özkaynak içerisinde kayda alınmış olan türev finansal araçlara ilişkin kazanç veya kayıplar, varlığın ya da yükümlülüğün başlangıç tutarının ölçümüne dahil edilir. Bir varlığın veya yükümlülüğün kayda alınması ile sonuçlanmayan finansal riskten korunma işleminde, özkaynak içerisinde yer alan tutarlar finansal riskten korunma kalemin kar veya zarar tablosunu etkilediği dönemde kar veya zarar tablosu içerisinde kayda alınırlar. Finansal riskten korunma muhasebesi için gerekli şartları karşılamayan türev finansal araçların gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Finansal riskten korunma muhasebesine, finansal riskten korunma aracının kullanım süresinin dolması, satılması ya da kullanılması veya finansal riskten korunma muhasebesi için gerekli şartları karşılayamaz hale geldiği durumda son verilir. İlgili tarihte, özkaynak içerisinde kayda alınmış olan finansal riskten korunma aracından kaynaklanan kümülatif kazanç veya zarara işlemin gerçekleşmesinin beklendiği tarihe kadar özkaynakta yer vermeye devam edilir. Finansal riskten korunma işlem gerçekleşmez ise özkaynak içindeki kümülatif net kazanç veya zarar, dönemin kar zararına kaydedilir.

Şirket, yabancı para piyasalarında vadeli işlem anlaşmaları yapmaktadır. Şirket'in risk yönetim politikalarına göre riskten korunma amaçlı girilen söz konusu vadeli işlem anlaşmaları, TMS 39'a (Finansal Araçların Değerlenmesi) göre riskten korunma muhasebesi için yeterli şartları sağlamadığından, finansal tablolarda alım satım amaçlı türev işlemleri olarak değerlendirilmiştir. Türev finansal araçlar ilk kayıt anında türev sözleşmesinin imzalandığı tarihteki piyasa değeri ile kaydedilir ve bunu müteakip piyasa değeriyle yeniden değerlendirilir. Riskten korunma muhasebesi için yeterli şartları sağlamayan türev araçların rayiç değerlerindeki artış veya azalışın kaynaklanan kazanç veya kayıplar doğrudan kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilir.

Rayiç değerler mümkün olduğunca aktif piyasalardaki geçerli piyasa fiyatlarından, yoksa iskonto edilmiş nakit akımları ve opsiyon fiyatlama modellerinden uygun olanı ile belirlenir. Rayiç değeri pozitif olan türevler varlık olarak, rayiç değeri negatif olan türevler ise yükümlülük olarak finansal durum tablosunda taşınırlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 Politikalarının Özeti (devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Finansal tabloların hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. İşletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumludur. Yönetim kurulu, işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii olarak belirlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 Politikalarının Özeti (devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları

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

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilir; ancak finansal tablolar üzerindeki etkisinin önemli olması nedeniyle hesaplanmamıştır.

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Hisse senedi ihraç primleri

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

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

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

Hisse başına kazanç

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

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

Nakit akım raporlaması

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, vadesi üç ayı geçmeyen nakit ve banka mevduatlarını içermektedir.

Netleştirme/mahsup

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Şirket’in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

2.3. notta belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması 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. 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, 31 Mart 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.

31 MART 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)

2.4 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.

31 Mart 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 m ² 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 Korumak 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 Korumak 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	-

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

31 Mart 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 196.357 TL az ve 204.478 TL fazla olacaktı .

- i. Şirket'in 31 Mart 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) Ekim 2004 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince 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.

31 MART 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)

2.4 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, 31 Mart 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, 31 Mart 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, 31 Mart 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, 31 Mart 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 31 Mart 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.

31 MART 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)

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı):

- vii. Şirket, 31 Mart 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, 31 Mart 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, 31 Aralık 2016 ve 2015 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, 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankes 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.

31 MART 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)

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri: (devamı)

- xi. Şirket'in, 31 Mart 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, 31 Mart 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.

- xii. Şirket, 31 Mart 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.

- xii. Şirket, 31 Mart 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 ünitlerden 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.

2.5 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.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

	31 Mart 2017		31 Aralık 2016	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83%	278.889	14,83%	273.126
TTA	40,00%	23.187	40,00%	23.501
Torunlar-Özyazıcı	60,00%	23.965	60,00%	23.965
Netsel	44,60%	8.021	44,60%	7.566
		334.062		328.158
	1 Ocak - 31 Mart 2017		1 Ocak - 31 Mart 2016	
Dönem başı		328.158		321.388
İştiraklerden gelir ve giderler,(net)		10.464		6.805
İştiraklerden alınan temettüleri		(4.246)		(5.725)
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)		(314)		394
Dönem sonu		334.062		322.862

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	31 Mart 2017	31 Mart 2016
Yeni Gimat	5.763	5.653
Netsel	4.701	1.152
TTA	(314)	395
Torunlar-Özyazıcı	-	(1)
Toplam	10.150	7.199

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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.

a) 31 Mart 2017 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Faaliyet karı/(zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir	Finansman giderleri, net	Vergi öncesi kar/(zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri							
Mall of İstanbul AVM	43.323	32.825	32.825	-	-	32.825	530
Korupark AVM	25.119	20.695	20.695	-	-	20.695	184
Torun Tower	17.606	17.332	17.332	-	-	17.332	-
Torium AVM	12.714	6.396	6.396	-	-	6.396	1.974
Zafer Plaza AVM	6.901	5.032	5.032	-	-	5.032	-
Antalya Deepo AVM ve Mall of Antalya	6.379	4.002	4.002	-	-	4.002	34.407
Konut ve Ofisler	-	-	-	-	-	-	-
Antalya Kepez Arsalar	51	-	-	-	-	-	-
Korupark bağımsız bölümler	-	-	-	-	-	-	-
Torun Center	3	-	-	-	-	-	-
Ara toplam	112.096	86.282	86.282	-	-	86.282	37.095
Konut ve ofis projeleri							
Torun Center	19.944	12.364	12.364	-	-	12.364	88
Korupark 3. Etap	3.259	2.273	2.273	-	-	2.273	-
Konutlar	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul	-	-	-	-	-	-	3.951
Torium konutlar	-	-	-	-	-	-	-
Nişistanbul Projesi	-	-	-	-	-	-	-
Ara toplam	23.203	14.637	14.637	-	-	14.637	4.039
İnşa aşamasında olan projeler							
5. Levent Projesi	170	186	186	-	-	186	131.690
Torun Center Mall of İstanbul otele	-	-	-	-	-	-	-
kongre merkezi ve ofis	-	-	-	-	-	-	-
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller							
Paşabahçe arazisi	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-
Kemankeş binası	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler							
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	5.763	-	5.763	-
Netsel	-	-	-	4.701	-	4.701	-
TTA	-	-	-	(314)	-	(314)	-
Torunlar Özyazıcı	-	-	-	-	-	-	-
Dağıtılmamış	-	(4.918)	(10.650)	-	(134.054)	(144.704)	-
Toplam	135.469	96.187	90.455	10.150	(134.054)	(33.449)	172.824

(*) 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.

31 MART 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) 31 Mart 2016 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Faaliyet karı/ (zararı)	Amortisman ve İtfa payları	Yatırım harcamaları (**)	İştiraklerden elde edilen gelirler
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri						
Mall of İstanbul AVM	36.139	25.033	25.033	-	2.053	-
Korupark AVM	24.380	20.800	20.800	-	108	-
Torun Tower	15.321	15.016	15.016	-	122	-
Torium AVM	13.532	8.406	8.406	-	2.514	-
Zafer Plaza AVM	7.500	5.469	5.469	-	-	-
Antalya Deepo AVM ve büyüme projesi	6.779	5.171	5.171	-	16.535	-
Mall of İstanbul Ofisler	365	365	365	-	17	-
Antalya Kepez Arsalar	52	52	52	-	-	-
Korupark bağımsız bölümler	-	-	-	-	6	-
Ara toplam	104.068	80.312	80.312	-	21.355	-
Konut ve ofis projeleri						
Torun Center	20.314	4.063	3.879	-	30.418	-
Mall of İstanbul	4.351	2.202	2.084	-	-	-
Korupark 3. Etap	786	517	341	-	-	-
Konutlar	-	-	(2)	-	-	-
Torium konutlar	-	-	(30)	-	-	-
Nişhistanbul Projesi	-	-	-	-	-	-
Ara toplam	25.451	6.782	6.272	-	30.418	-
İnşa aşamasında olan projeler						
5. Levent Projesi	-	-	-	-	63.116	-
Torun Center	-	-	-	-	39.633	-
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis projesi	-	-	-	-	7.882	-
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi	-	-	-	-	75	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-
Kemankeş binası	-	-	-	-	-	-
İştirakler						
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	-	5.653
Netsel	-	-	-	-	-	1.152
TTA	-	-	-	-	-	395
Torunlar Özyazıcı	-	-	-	-	-	(1)
Dağıtılmamış	108	108	(3.873)	(292)	-	-
Toplam	129.627	87.202	82.711	(292)	162.479	7.199

(*) 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.

31 MART 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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kasa	3	3
Banka	671.187	510.910
Vadesiz mevduatlar	1.129	829
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	670.058	510.081
Diğer hazır değerler	280	291
	671.470	511.204
Nakit ve nakit benzerleri	671.470	511.204
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(6.022)	(4.203)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	665.448	507.001

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
30 güne kadar	665.448	285.759
30 - 90 gün arası	-	225.445
	665.448	511.204

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Ticari alacaklar	53.304	38.837
Alacak senetleri	158.291	154.737
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	9.829	10.166
Alınan çekler	12.098	8.248
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(6.560)	(6.732)
	226.962	205.256

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	55.553	70.926
	55.553	70.926

(*) 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 190.522 TL'si 5. Levent projesinden, 4.709 TL'si Mall of İstanbul projesinden, 996 TL'si Korupark 3. Etap konut projesinden, 331 TL'si ise Torun Center konut ve ofis projesinden ve geriye kalan 17.287 TL diğer alacak senetlerinden 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- 31 Mart 2017	1 Ocak- 31 Mart 2016
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış	(6.732)	(3.056)
Konusu kalmayan karşılıklar	172	114
Dönem sonu	(6.560)	(2.942)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
3 ila 6 ay arası	(3.205)	(3.377)
6 ay ve üzeri	(3.355)	(3.355)
	(6.560)	(6.732)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	89.560	106.332
İlişkili taraflara ticari borçlar	38.629	31.019
Borç senetleri	2.948	3.911
	131.137	141.262

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

7. STOKLAR

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Konutlar ve ofis projeleri		
Tamamlanmış Projeler		
- Torium (*****)	438	438
- Korupark 3. etap (*****)	6.613	7.553
- Torun center projesi (*)	247.175	249.504
- Mall of İstanbul projesi(**)	30.443	30.443
- Nishistanbul (***)	13.146	13.146
Tamamlanmamış Projeler		
- 5.Levent projesi	707.656	438.831
- Torun center projesi (*)	326.547	326.547
	1.332.018	1.066.462

31 Mart 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.

31 MART 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 31 Mart 2017 itibarıyla 71 adet konut, 45 adet ofis ve 31 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında projeye ilişkin toplam 438.288 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). 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl 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 31 Mart 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 31 Mart 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 2 adet ofis (brüt 530 m²) ve 7 adet mağaza (brüt 1.718 m²) bulunmaktadır. Nishistanbul Projesinden henüz paylaşımı yapılmamış 5 adet İşyeri (brüt 1.289 m²) üzerinde Torunlar GYO A.Ş.'nin %60 payı vardır.
- (****) 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. 31 Mart 2017 itibarıyla toplam 96.310 m²'lik 650 adet konutun satışı ve teslimatı gerçekleştirilmiştir (31 Aralık 2016: 95.638 m²'lik 643).
- (*****) 31 Mart 2017 itibarıyla, 5.723 m²'lik 53 adet konuttan, 5.534 m²'lik 51 adet konut satılmış olup, geriye 189 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.

Uzun vadeli stoklar:

	31 Mart 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.

31 MART 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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	76.621	89.456
Gelecek aylara ait giderler	6.390	7.010
	83.011	96.466
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Verilen Sipariş Avansları(*)	89.651	89.650
Gelecek yıllara ait giderler	3.351	2.084
	93.002	91.734

(*)31 Mart 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).

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar(**)	1.213.262	927.415
Ertelenmiş gelirler	8.075	8.081
	1.221.337	935.496

(**)31 Mart 2017 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 1.160.668 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 47.360 TL'lik kısmı Torun Center projesi, 615 TL tutarındaki kısmı Korupark 3. Etap ve kalan 1.211 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

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

(***) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla alınan uzun vadeli avansların tamamı 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 alınan tüm sipariş avansları 2017 yılı içerisinde kısa vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı ve hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Mart 2017
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	1.640.914	530	-	-	-	1.641.444
Torun Tower	1.492.410	-	-	-	-	1.492.410
Bursa Korupark AVM	1.201.798	184	-	-	-	1.201.982
Torun Center	1.028.193	88	-	-	-	1.028.281
Torium AVM	525.190	1.974	-	-	-	527.164
Antalya Deepo AVM ve	513.370	34.407	-	-	-	547.777
Mall of Antalya Bursa Zafer Plaza AVM	329.020	-	-	-	-	329.020
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	24.441	3.951	-	-	-	28.392
Korupark bağımsız bölümler	21.730	-	-	-	-	21.730
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi	206.861	-	-	-	-	206.861
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi	607.330	-	-	-	-	607.330
Antalya Kepez Arsalar	61.650	-	-	-	-	61.650
Kemankş binası	51.731	-	-	-	-	51.731
Kayabaşı arsa	49.246	-	-	-	-	49.246
	7.753.884	41.134	-	-	-	7.795.018

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

	31 Aralık 2015	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2016
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	1.617.983	3.885	-	-	19.046	1.640.914
Torun Tower	1.178.279	255	-	-	313.876	1.492.410
Bursa Korupark AVM	1.007.212	352	-	-	194.234	1.201.798
Torun Center (*)	-	-	-	565.979	462.214	1.028.193
Torium AVM	522.572	8.229	-	-	(5.611)	525.190
Antalya Deepo AVM ve Mall of Antalya	358.681	89.003	-	-	65.686	513.370
Bursa Zafer Plaza AVM	312.857	-	-	-	16.163	329.020
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler (**)	18.142	17	-	1.703	4.579	24.441
Korupark bağımsız bölümler	25.340	6	-	-	(3.616)	21.730
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi (**)	-	-	-	-	-	-
	144.143	21.905	-	-	40.813	206.861
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi (***)	452.462	343	-	-	154.525	607.330
Antalya Kepez Arsalar	35.405	-	-	-	26.245	61.650
Kemankeş binası	45.000	74	-	-	6.657	51.731
Kayabaşı arsa	33.260	-	-	-	15.986	49.246
	5.751.336	124.069	-	567.682	1.310.797	7.753.884

(*) Şirket, Torun Center projesindeki 68.673 m² alana sahip işyeri, ofis ve ticari ünitelerden oluşan kısmı Şirket'in iş planı hakkında verdiği nihai karar neticesinde kiralama amacıyla elde tutulmaya karar verilmiştir ve bu sebeple kira geliri elde etme amacıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiş olup, potansiyel kiracılarla görüşmeler devam etmektedir. Bu sebeple ilgili bağımsız bölümler maliyet değerleri ile yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilerek 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirilmiştir.

(**) Şirket, Mall of İstanbul'da bulunan, 2 adet konutu 2016 yılı içinde kiraya vermiştir. Bu sebeple ilgili ofisler maliyet değerleri ile yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilerek 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirilmiştir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016	Döviz	31 Mart	31 Aralık
	Orijinal Tutar	Orijinal Tutar	cinsi	2017	2016
Torun Tower	390.000	390.000	ABD Doları	1.419.054	1.372.488
Paşabahçe arazisi	375.000	375.000	ABD Doları	1.364.475	1.319.700
Mall of İstanbul	300.000	300.000	ABD Doları	1.091.580	1.055.760
Bursa Korupark AVM	225.000	225.000	Avro	879.368	834.728
Mall of İstanbul Ek Arsa	12.000	12.000	TL	12.000	12.000
				4.766.477	4.594.676

10. TAAHHÜTLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Alınan teminatlar	261.091	273.503

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

31 Mart 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:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kira gelirleri		
0-1 yıl arası	350.844	318.595
1-5 yıl arası	1.870.312	1.421.795
5-10 yıl arası	2.848.751	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.

31 MART 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 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Sirket tarafından verilen		
Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	4.941.117	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	4.941.117	4.945.993

31 Mart 2017 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 4.766.477 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 4.594.676 TL).

	31 Mart 2017		31 Aralık 2016	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	1.065.000	3.875.109	1.065.000	3.747.948
Avro	225.000	879.368	225.000	834.728
TL	12.000	12.000	12.000	12.000
	1.302.000	4.766.477	1.302.000	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.

31 MART 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 artırımı 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 artırımı gerçekleştirilmiştir.

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 yıllar karları" hesap kaleminde muhasebeleştirilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 (Devamı)

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

Hissedarlar	(%)	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	31 Mart 2017
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

Hissedarlar	(%)	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	31 Aralık 2016
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

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri

	1 Ocak 2017- 31 Mart 2017	1 Ocak 2016- 31 Mart 2016
Kira gelirleri	93.518	86.546
Konut ve ofis satış gelirleri	23.173	25.451
Ortak alan gelirleri	18.467	17.522
Diğer	311	108
	135.469	129.627

Satışların maliyeti

	1 Ocak 2017- 31 Mart 2017	1 Ocak 2016- 31 Mart 2016
Satılan ve konut ofis maliyetleri	(12.414)	(18.669)
Ortak alan giderleri	(23.414)	(20.419)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(3.264)	(3.337)
Diğer	(190)	-
	(39.282)	(42.425)

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

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.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal gelirler	1 Ocak- 31 Mart 2017	1 Ocak- 31 Mart 2016
Vadeli mevduat faiz gelirleri	10.415	43.301
Kur farkı geliri	92	25.053
Türev finansal araçlardan gelirler	-	3.224
	10.507	71.578
Finansal giderler	1 Ocak- 31 Mart 2017	1 Ocak- 31 Mart 2016
Kur farkı gideri	(107.170)	(23.805)
Faiz gideri	(35.207)	(2.371)
Türev finansal araçlardan giderler	(2.184)	-
	(144.561)	(26.176)

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

14. PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

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

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

Pay Başına Kazanç/ (Kayıp)	31 Mart 2017	31 Mart 2016
Hissedarlara ait net kar/ (zarar)	(33.449)	133.372
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	500.004.283	500.000.000
Hisse başına (kayıp)/ kazanç (Tam TL)	(0,07)	0,27

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. FİNANSAL ARAÇLAR

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Finansal Borçlar		
Banka Kredileri	702.066	144.096
b) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	-	-
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	632.794	1.072.107
Finansal kiralamalar	24.477	32.128
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	657.271	1.104.235
Banka kredileri	1.915.404	1.723.899
Finansal kiralamalar	78.166	74.198
Uzun vadeli borçlanmalar	1.993.570	1.798.097
Toplam finansal borçlanmalar	3.352.907	3.046.428

Şirket'in 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla toplam 1.736.660 TL tutarındaki (31 Aralık 2016: 1.757.126 TL) finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen, toplam 4.766.477 TL tutarında (31 Aralık 2016: 4.594.676 TL) yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır.

a) Banka kredileri

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli banka kredileri	702.066	144.096
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	632.794	1.072.107
Uzun vadeli banka kredileri	1.915.404	1.723.899
Toplam borçlar	3.250.264	2.940.102

31 Mart 2017	Ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	13,75	TL	116.303	116.303
	3,62	ABD Doları	126.299	459.552
	2,20	Avro	32.293	126.211
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	14,75	TL	55.000	55.000
	5,47	ABD Doları	134.091	487.904
	2,20	Avro	23.000	89.891
Uzun vadeli banka kredileri	14,75	TL	220.000	220.000
	5,47	ABD Doları	353.167	1.285.032
	3,99	Avro	105.000	410.372
Toplam banka kredileri				3.250.264

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal Borçlar (devamı)

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

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
2018	348.180	533.377
2019 ve sonrası	1.567.223	1.190.522
	1.915.403	1.723.899

b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
1 yıla kadar	24.477	32.128
1 yıl - 5 yıl	78.166	74.198
	102.643	106.326

Finansal kiralama yükümlülükleri ABD Doları ve Avro'dan oluşmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2017 itibarıyla %3,91 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 30.771 Avro ile %6 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 1.515 ABD Doları (31 Mart 2016: 26.275 Avro ve 2.515 ABD Doları) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

31 Mart 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.

16. 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 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

Aşağıdaki tablo 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2017	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	25	4.079	14.940
Diğer varlıklar	2.760	2.760	20.831
Toplam varlıklar	2.785	6.839	35.771
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari borçlar	(2.602)	(1.374)	(15.170)
Finansal yükümlülükler	(61.251)	(261.825)	(1.192.064)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(7.554)	(10.977)	(69.464)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(126.927)	(353.167)	(1.781.101)
Toplam yükümlülükler	(198.334)	(627.343)	(3.057.799)
Net bilanço pozisyonu	(195.549)	(620.503)	(3.022.028)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	(975)	(483)	(5.568)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(196.524)	(620.986)	(3.027.596)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. 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	-	-	-
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(185.628)	(616.767)	(2.859.189)

17. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. 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 kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Teblig. Md.24/(b)	671.470	511.204
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,	III-48.1a sayılı Teblig. Md.24/(a)		
gayrimenkule dayalı haklar		9.127.036	8.957.481
C İştirakler	III-48.1a sayılı Teblig. Md.24/(b)	311.933	306.029
ilişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	III-48.1a sayılı Teblig. Md.24/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		578.889	580.837
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a sayılı Teblig. Md.3/(p)	10.689.328	10.355.551
E Finansal borçlar	III-48.1a sayılı Teblig. Md.31	3.250.264	2.940.102
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a sayılı Teblig. Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a sayılı Teblig. Md.31	102.644	106.326
H İlişkili taraflara borçlar(ticari olmayan)	III-48.1a sayılı Teblig. Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Teblig. Md.31	5.940.100	5.951.420
Diğer Kaynaklar		1.396.320	1.357.703
D Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Teblig. Md.3/(p)	10.689.328	10.355.551

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2017	31 Aralık 2016	
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a sayılı Teblig, Md.24/(b)	671.470	511.204	
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a sayılı Teblig, Md.24/(b)	671.470	511.204	
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Teblig, Md.24/(d)	-	-	
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Teblig, Md.24/(d)	-	-	
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a sayılı Teblig, Md.24/(c)	-	-	
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a sayılı Teblig, Md.24/(d)	-	-	
C2 İşletmecisi Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Teblig, Md.28/1/(a)	-	-	
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a sayılı Teblig, Md.31	174.640	351.318	
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Teblig, Md.22/(E)	-	-	
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a sayılı Teblig Md.22/(1)	-	-	
Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2017	31 Aralık 2016	Asgari/ Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyet ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri(K/D)	III-48.1a sayılı Teblig, Md.22/(E)	0%	0%	<10%
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar(B+A1/D)	III-48.1a sayılı Teblig, Md.24/(a),(b)	92%	86%	>50%
3 Para ve Sermaye piyasası araçları ile iştirakler(A+C-A1/D)	III-48.1a sayılı Teblig, Md.24/(b)	3%	3%	<50%
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, Sermaye piyasası araçları(A3+B1+C1/D)	III-48.1a sayılı Teblig, Md.24/(d)	0%	0%	<49%
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler(B2/D)	III-48.1a sayılı Teblig, Md.24/(c)	0%	0%	<20%
6 İşletmecisi Şirkete İştirak(C2/D)	III-48.1a sayılı Teblig, Md.28/1(a)	0%	0%	<10%
7 Borçlanma Sınırı(E+F+G+H+J)/I	III-48.1a sayılı Teblig, Md.31	59%	57%	<500%
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1/D)	III-48.1a sayılı Teblig, Md.24/(b)	0%	0%	<10%
9 Tek Bir Şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımları toplamı(L/D)	III-48.1a sayılı Teblig Md.22/(1)	0%	0%	<10%

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

İştirak	İştirak Oranı(%)	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Yeni Gimat	14,83	278.889	273.126
TTA	40,00	23.187	23.501
Netsel	44,60	8.021	7.566
Torunlar Özyazıcı	60,00	1.836	1.836
		311.933	306.029