

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

**31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemiyle değerlemektedir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 8.282.529 TL'lik değer üzerinden gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespiti bağımsız değerlendirme şirketi tarafından yapılmış olup detayları Not 8'de sunulmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve gerçeğe uygun değerlerin bulunması için yapılan hesaplamaların önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebiyle bu konu kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Değerleme şirketi tarafından yapılan gerçeğe uygun değer hesaplamalarına dair aşağıda sunulan denetim testleri gerçekleştirilmiştir: • Şirket yönetimi tarafından görevlendirilen değerlendirme şirketi uzmanlarının yetkinliklerinin ve sektör tecrübelerinin değerlendirilmesi, • Değerleme şirketi tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu, • Özellikle AVM'ler için İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) yöntemiyle yapılan değerlemelerde kullanılan tahmini kira artış oranları, tahmini doluluk oranları ve tahmini karlılık gibi temel değişkenlerin uygunluğunun değerlendirilmesi, • Kira artış oranları, doluluk oranları ve karlılığa dair tahminlerin fiili sonuçlarla karşılaştırılması ve uygunluğunun değerlendirilmesi, • İNA hesaplamalarında kullanılan iskonto oranı ve nihai büyüme oranlarının piyasa verileri ve bağımsız kaynaklardan alınan verilerle karşılaştırılması ve uygunluğunun değerlendirilmesi, • İskonto oranı, nihai büyüme oranı ve diğer temel değişkenlerin güncellenmesiyle yapılan duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi, • Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden yapılarak aritmetik doğruluğunun ve finansal tablolara yansıtılacak değer artış/azalışlarının kontrol edilmesi, Ek olarak finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemelerine dair sunulan bilgi ve açıklamaların doğruluğu değerlendirilmiştir.

4) Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılmıştır. Önceki bağımsız denetim kuruluşu, finansal tablolar ile ilgili olarak 27 Şubat 2017 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

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

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

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

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

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Şubat 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Erdem Selçuk'dur.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of ~~DELOITTE~~ TOUCHE TOHMATSU LIMITED



H. Erdem Selçuk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Şubat 2018

FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER

SAYFA

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-70
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-8
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9-35
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	36-37
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	38
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	39-40
NOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	41
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	42
NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	43-44
NOT 9 STOKLAR	45-46
NOT 10 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	46
NOT 11 DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	47
NOT 12 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	47
NOT 13 KARŞILIKLAR	48
NOT 14 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	49-50
NOT 15 ÖZKAYNAKLAR	51-52
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	52
NOT 17 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	53
NOT 18 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	54
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER	54
NOT 20 FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	55
NOT 21 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	55
NOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	55-56
NOT 23 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	56-58
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	58-59
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	60-68
NOT 26 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	68
NOT 27 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	68-70

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2017	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.601.484	1.901.282
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	602.432	511.204
Ticari Alacaklar	7	172.631	205.256
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7, 23	3.882	10.166
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	168.749	195.090
Diğer Alacaklar	11	1.642	1.221
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.642	1.221
Stoklar	9	1.624.998	1.066.462
Peşin Ödenmiş Giderler	6	52.555	96.466
Türev Araçlar		-	1.198
Diğer Dönen Varlıklar	10	147.226	19.475
Duran Varlıklar		8.734.333	8.476.398
Ticari Alacaklar	7	33.498	70.926
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		33.498	70.926
Stoklar	9	-	137.135
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar	12	315.593	328.158
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	8.282.529	7.753.884
Maddi Duran Varlıklar		9.416	2.962
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		295	568
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		295	568
Peşin Ödenmiş Giderler	6	93.002	91.734
Diğer Duran Varlıklar	10	-	91.031
Toplam Varlıklar		11.335.817	10.377.680

31 Aralık 2017 tarihli finansal tablolar, 28 Şubat 2018 tarihinde Yönetim Kurulu adına Genel Müdür Yardımcısı İsmail Kazanç ve Muhasebe Müdürü Erkan Çetin tarafından imzalanmıştır.

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2017	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.215.527	2.386.785
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	469.671	144.096
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	396.372	1.104.235
Diğer Borçlar	11	35.278	33.420
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		35.278	33.420
Türev Araçlar		277	4.450
Ticari Borçlar	7	119.224	141.262
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	7, 23	11.171	31.020
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7	108.053	110.242
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.496	2.087
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		-	360
Kısa Vadeli Karşılıklar	13	10.527	15.508
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		10.527	15.508
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	5.172	5.871
Ertelenmiş Gelirler	6	1.176.510	935.496
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.741.633	2.017.346
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.740.433	1.798.097
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	1.200	799
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		1.200	799
Ertelenmiş Gelirler	6	-	218.450
ÖZKAYNAKLAR		6.378.657	5.973.549
Ödenmiş Sermaye	15	1.000.000	500.004
Geri Alınmış Paylar	15	(1.195)	(1.195)
Paylara İlişkin Primler	15	25.770	25.770
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		65.153	53.732
<i>- Yasal yedekler</i>	15	65.153	53.732
Geçmiş Yıllar Karları	15	4.833.821	4.222.854
Net Dönem Karı	15	455.108	1.172.384
TOPLAM KAYNAKLAR		11.335.817	10.377.680

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak- 31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2016
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	780.140	665.677
Satışların Maliyeti (-)	16	(271.486)	(273.417)
BRÜT KAR/ZARAR		508.654	392.260
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(44.913)	(43.343)
Pazarlama Giderleri (-)	17	(11.051)	(9.431)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	393.425	1.323.830
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(1.754)	(10.432)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		844.361	1.652.884
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	12	30.161	25.845
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		874.522	1.678.729
Finansman Gelirleri	20	67.229	72.972
Finansman Giderleri (-)	20	(486.643)	(576.600)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		455.108	1.175.101
Dönem Vergi Gideri/Geliri	22	-	(2.717)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		455.108	1.172.384
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		455.108	1.172.384
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	21	0,46	1,17
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		455.108	1.172.384

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak - 31 Aralık 2017 Hesap Dönemine Ait

Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Net Dönem Karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2016	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	500.004	(1.195)	25.770	53.732	4.222.854	1.172.384	5.973.549
Transferler	-	-	-	11.421	1.160.963	(1.172.384)	-
Sermaye artırımı (*)	499.996	-	-	-	(499.996)	-	-
Kar payları (*)	-	-	-	-	(50.000)	-	(50.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	455.108	455.108
31 Aralık 2017	1.000.000	(1.195)	25.770	65.153	4.833.821	455.108	6.378.657

(*) Bakınız: Dipnot 15

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT****NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

		(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2017	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2016
	Dipnot Referansı		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI		60.667	168.571
Dönem Karı		455.108	1.172.384
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(45.592)	(721.989)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		207.829	535.908
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	128.331	69.058
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.312	760
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	7	3.512	(3.676)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(3.356)	8.211
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler		(2.974)	1.675
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	8	(374.050)	(1.310.797)
Özkaynak yönetimiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(6.196)	(25.845)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler		-	2.717
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(348.067)	(279.288)
Ticari alacaklardaki azalışla ilgili düzeltmeler		66.541	20.612
Ticari borçlardaki azalışla ilgili düzeltmeler		(22.038)	(28.965)
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(422.915)	(425.428)
Pesin ödenmiş giderlerdeki azalışla ilgili düzeltmeler		42.643	5.248
Ertelenmiş gelirlerdeki artış ilgili düzeltmeler		22.564	176.669
Faaliyetlerle ilgili diğer dönen/duran varlıklardaki azalış		(36.720)	(40.690)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış		1.858	13.266
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		61.449	171.107
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(421)	(179)
Diğer ödemeler		(361)	(2.357)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(143.327)	(106.051)
İştiraklerden temettü geliri	12	18.761	19.075
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları		(7.493)	(1.057)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	8	(154.595)	(124.069)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		177.388	(463.804)
Alınan faiz		63.220	75.820
Ödenen faizler		(97.922)	(164.616)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		2.651.296	2.401.739
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.392.706)	(2.726.117)
Türev araçlardan nakit girişleri		26.950	12.193
Türev araçlardan nakit çıkışları		(23.450)	(2.896)
Ödenen temettüleri		(50.000)	(59.927)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		94.728	(401.284)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(6.510)	14.386
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)	4	88.218	(386.898)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	507.001	893.899
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	595.219	507.001

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Torunlar GYO" veya "Şirket"), Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 176'dır (31 Aralık 2016: 234) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 15).

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

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

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir.

Torunlar GYO A.Ş. ile TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin 27 Eylül 2016 tarihinde gerçekleştirdirilen 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 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 31 Aralık 2017 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

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

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.

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

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

Torunlar Özyazıcı

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

İştirakler

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

İştirak

Faaliyet konusu

Yeni Gimat GYO A.Ş. ("Yeni Gimat")

Ankamall AVM
ve Crowne Plaza Hotel
mülk sahibi

Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. ("Netsel")

Marmaris Marina işletmesi

Yeni Gimat

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

Netsel

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 28 Şubat 2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS' ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin

5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar, Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'ı ile bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulan şirketleri ifade etmektedir. 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar (devamı)

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

	31 Aralık 2017 (%)	31 Aralık 2016 (%)
Torunlar Özyazıcı (*)	-	60,00
TTA	40,00	40,00

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan, Torunlar Özyazıcı 26 Ocak 2009, TTA ise 18 Ekim 2010 tarihinde kurulmuş olup 31 Aralık 2012 tarihine kadar 1 Ocak 2013'de yürürlükten kalkmış olan TMS 31 " İş ortaklıklarındaki Paylar" standardı doğrultusunda oransal konsolidasyon yöntemiyle finansal tablolara dahil edilmiş iken, 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla TFRS 11 çerçevesinde özkaynak yöntemi ile mali tablolara dahil edilmiştir.

(*) Torunlar Özyazıcı proje ortaklığı, proje ortaklığına ait tüm gayrimenkullerin satılması sonrasında faaliyet konusu işlerini bitirmiş ve 30 Mayıs 2017 tarihinde kapanış işlemlerini tamamlamıştır.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dönen varlıklar	7.310	77.341
Duran varlıklar	128.867	128.872
Toplam varlıklar	136.177	206.213
Kısa vadeli yükümlülükler	39.119	39.331
Uzun vadeli yükümlülükler	38.307	38.309
Özkaynaklar	58.751	128.573
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	136.177	206.213
Net dönem zararı	(14.722)	(14.749)

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

İştirakler (devamı)

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

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

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Toplam varlıklar	1.981.809	1.888.745
Toplam yükümlülükler	30.869	30.070
Net dönem karı	195.985	194.812

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

Yeni Gimat'dan elde edilen tutarlar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Toplam varlıklar	1.954.235	1.860.018
Toplam yükümlülükler	19.698	18.307
Net dönem karı	189.964	185.920

Netsel'den elde edilen tutarlar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Toplam varlıklar	27.574	28.727
Toplam yükümlülükler	13.108	11.763
Net dönem karı	6.021	8.892

Netleştirme / Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 2017 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlığı Muhasebeleştirilmesi</i> ¹
TMS 7 (Değişiklikler)	<i>Açıklama Hükümleri</i> ¹
2014-2016 Dönemine	
İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 12</i> ¹

¹ 1 Ocak 2017 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TMS 12 (Değişiklikler) Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlığı Muhasebeleştirilmesi

Değişiklik gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir.

TMS 12'deki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 7 (Değişiklikler) Açıklama Hükümleri

Bu değişiklik; finansal tablo kullanıcılarının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerdeki değişimleri inceleyebileceği açıklamalar sunması gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

Şirket'in finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülükleri, krediler (Dipnot 5) ve diğer bazı finansal yükümlülükleri içermektedir (Not 5).

2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 12: Söz konusu iyileştirme, işletmenin TFRS 5, Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için özet finansal bilgileri açıklaması gerekmediğine açıklık getirmektedir.

Şirket'in TFRS 5 kapsamında Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları bulunmadığından dolayı, bu değişikliklerin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

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

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar ¹</i>
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ¹</i>
TFRS Yorum 22	<i>Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli ¹</i>
TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi ¹</i>
2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1 ¹, TMS 28 ¹</i>
TMS 28 (Değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar ²</i>

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

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

TFRS 9 Finansal Araçlar

TFRS 9 finansal varlıkların/yükümlülüklerin sınıflandırılması ölçümü, kayıtlardan çıkarılması ve genel korunma muhasebesiyle ilgili yeni hükümler getirmektedir.

TFRS 9'un temel hükümleri:

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

• Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak tanımlanan bir finansal yükümlülüğün ölçümü ilgili olarak TFRS 9 uyarınca, finansal yükümlülüğe ilişkin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin, kâr veya zararda muhasebe uyumsuzluğu yaratmıyor ya da kâr veya zarardaki muhasebe uyumsuzluğunu artırmıyor ise, diğer kapsamlı gelirden sunulması gerekir. Bir finansal yükümlülüğün kredi riskine atfedilebilen gerçeğe uygun değerindeki değişimler sonraki dönemlerde kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmaz. TMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüğün gerçeğe uygun değerindeki değişikliğin tamamı kar veya zararda gösterilir.

• Finansal varlıkların değer düşüklüğüne ilişkin olarak TFRS 9, TMS 39 uyarınca uygulanan gerçekleşen kredi zararı modelinin aksine, beklenen kredi zararı modelini gerektirmektedir. Beklenen kredi zararı modeli, bir işletmenin beklenen kredi zararlarını ve beklenen kredi zararlarında meydana gelen değişiklikleri, ilk muhasebeleştirilmeden itibaren kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde, her raporlama tarihinde muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Diğer bir ifadeyle, yeni düzenlemeye göre, kredi zararlarının muhasebeleştirilmesinden önce bir kredi zararının gerçekleşmiş olması gerekmemektedir.

Yeni genel korunma muhasebesi hükümleri, TMS 39'da hâlihazırda mevcut olan üç çeşit korunma muhasebe mekanizmasını muhafaza etmektedir. TFRS 9 kapsamında, korunma muhasebesine uygun olabilecek işlem türlerine çok daha fazla esneklik getirilmiştir, özellikle korunma araçları olarak geçen olan araç türleri ve finansal olmayan kalemlerin korunma muhasebesine uygun risk bileşenlerinin türleri genişletilmiştir. Buna ek olarak, etkinlik testi gözden geçirilmiş ve "ekonomik ilişki" ilkesi ile değiştirilmiştir. Ayrıca, korunmanın etkinliğinin geriye dönük olarak değerlendirilmesi artık gerekmemektedir. Ek olarak, işlemlerin risk yönetim faaliyetlerine yönelik dipnot yükümlülükleri artırılmıştır.

Şirket yönetimi, Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihindeki finansal varlık ve yükümlülüklerine dair, söz konusu tarihteki durumlar ve şartlar göz önünde bulundurarak gerçekleştirdikleri analiz neticesinde, TFRS 9'un Şirket'in finansal tablolarına etkisini aşağıda gibi değerlendirmişlerdir:

Sınıflandırma ve Ölçüm

İtfa edilmiş maliyetinden gösterilen ticari ve diğer alacaklar (Not 7) : Bunlar sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları tahsil etmeyi amaçlayan iş modeli kapsamında elde tutulmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkilerine ilişkin çalışmalar devam etmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

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

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

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

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

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

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkilerine ilişkin çalışmalar devam etmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS Yorum 22 Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli

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

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

Yorum Komitesi aşağıdaki sonuca varmıştır:

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TMS 40 (Değişiklikler) Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi

TMS 40'a yapılan değişiklikler:

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

2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

- **TFRS 1:** Söz konusu iyileştirme planlanan kullanımına ulaşılması sebebiyle E3-E7 paragraflarındaki kısa vadeli istisnaları kaldırmaktadır.
- **TMS 28:** Söz konusu iyileştirme; bir girişim sermayesi kuruluşunun veya özelliikli başka bir kuruluşun sahip olduğu iştirak veya iş ortaklığı yatırımının gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan varlık olarak ölçülmesi seçeneğinin ilk kayıtlara alındıktan sonra her bir iştirak ya da iş ortaklığı yatırımının ayrı ayrı ele alınmasının mümkün olduğuna açıklık getirmektedir

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

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

Söz konusu standardın, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde gösterilen 4.306 TL tutarındaki şüpheli ticari alacak karşılığı, cari dönemde genel yönetim giderleri içerisine sınıflanmıştır.

2.6. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

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 (Not 4).

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 planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

İlişkili taraflar (devamı)

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

Dövizli işlemler

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

Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Şirket'in, finansal varlıkları, ticari alacaklar ile nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

a) Krediler ve alacaklar

Krediler ve alacaklar, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklardır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

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 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

b) Türev finansal araçlar

Şirket döviz pozisyonundan dolayı maruz kaldığı nakit akış risklerini yönetmek amacıyla tam teminatlı opsiyon, forward ve swap işlemleri yapmaktadır. Risk muhasebesi yönünden TMS 39 "Finansal araçların muhasebeleştirilmesi" standardına ait gerekli dokümantasyon koşulunu taşımayan işlemler finansal tablolarda türev finansal araçlar olarak muhasebeleştirilir.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

Finansal varlıklar, alım-satımın yapıldığı tarihte kayıtlara alınır. Alım-satım yapılan tarih, yönetimin varlığı alım satım yapmayı vaat ettiği tarihtir. Gerçeğe uygun değer değişimleri gelir tablosu ile ilişkilendirilen finansal varlıklar hariç diğer yatırımlar deftere ilk olarak gerçeğe uygun değerine işlem maliyeti eklenmek suretiyle kaydedilir. Gerçeğe uygun değeriyle ölçülen ve gelir tablosuyla ilişkilendiren finansal varlıklar, gerçeğe uygun değeriyle değerlendirilir ve işlem maliyetleri, kapsamlı gelir tablosunda giderleştirilir. Finansal varlıklardan doğan nakit akım alım hakları sona erdiğinde veya transfer edildiğinde ve Şirket tüm risk ve getirilerini transfer ettiğinde, finansal varlıklar defterlerden çıkartılır. Gerçeğe uygun değeriyle ölçülen ve gelir tablosuyla ilişkilendiren finansal varlıklar müteakip dönemlerde gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilmektedirler. Krediler ve alacaklar etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleriyle muhasebeleştirilmektedir.

Alım satım amaçlı türev finansal araçlar, finansal tablolara ilk olarak maliyet değerleri ile yansıtılır ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri üzerinden değerlendirilir. Bu enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinde meydana gelen değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve kayıplar gelir veya gider olarak kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Gerçeğe uygun değeri pozitif olan türev ürünleri bilançoda varlıklarda, negatif olanlar ise yükümlülüklerde muhasebeleştirilmektedir.

Ticari alacaklar ile ilgili değer düşüklüğü tespiti ticari alacaklar ile ilgili muhasebe politikalarında açıklanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ticari alacaklar ve borçlar

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

Finansal kiralamalar

Şirket - kiracı olarak

Finansal Kiralama

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 kirala 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal kiralamalar (Devamı)

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 - kiralyan olarak

Operasyonel Kiralama

Operasyonel kiralamada, kiralaan 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 (Not 16).

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.

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. 31.12.2017 itibarıyla, finansal tablolarda etkisinin önemli olmaması sebebiyle muhasebeleştirilmesi yapılmamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

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

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değeri belirlenir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut ve ofis inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. 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, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa vadeli olarak sınıflandırılmıştır (Not 9).

Maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlar

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlar (devamı)

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Motorlu Taşıtlar	5
Demirbaşlar	4-5

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 ve AVM'ler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 8).

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

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

Yatırım amaçlı 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. Özellikli bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştuğu dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

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

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

Şirket, 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 inşaatla ilişkin geçmiş deneyimler ve imar izinleri gibi faktörler dikkate alınır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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.

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

İşletme birleşmeleri ve şerefiye

İşletme birleşmeleri, iki ayrı tüzel kişiliğin veya işletmenin raporlama yapan tek bir işletme şeklinde birleşmesi olarak değerlendirilmektedir.

Şirket, bir işletme satın aldığı anda, edindiği finansal varlık ve borçların sınıflandırmalarını ve belirlemeleri birleşme tarihinde var olan sözleşme hükümleri, ekonomik koşullar ve konuya ilişkin diğer tüm koşulları esas alarak yapar.

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

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

Gelirlerin kaydedilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, iskonto, indirim, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden 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 (Ortak alan giderleri)

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

Konut 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 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ödenmiş sermaye

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

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 sermaye artışları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

Nakit akım raporlaması

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

Netleştirme/mahsup

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

Kar payları

Şirket, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Not 7 ve 26).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 10.244 TL (31 Aralık 2016: 6.732 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, beklenmeyen bir şekilde ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanarak belirlenmiştir.

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

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

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket, 2017 yıllarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

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

31 Aralık 2017	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Nihai büyüme oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Antalya Deepo AVM	05-01-18	Gelir indirgeme	%11	%3	%3	-
Mall of Antalya	05-01-18	Gelir indirgeme	%11	%3	%3	-
Antalya Kepez arsalar	05-01-18	Emsal karşılaştırma	-	-	-	250-1.805
Bursa Korupark AVM	05-01-18	Gelir indirgeme	%11	%3	%3	-
Torium AVM	05-01-18	Gelir indirgeme	%11	%3	%3	-
Bursa Zafer Plaza AVM	05-01-18	Gelir indirgeme	%11	%3	%3	-
Mall of İstanbul AVM	05-01-18	Gelir indirgeme	%11	%3	%3	-
Torun Tower	05-01-18	Emsal karşılaştırma	-	-	-	8.120-26.440
Paşabahçe arazisi	05-01-18	Gelir indirgeme	%11	%4	%4	3.010-10.100
İstanbul İkitelli Kayabaşı arsa	05-01-18	Emsal karşılaştırma	-	-	-	875
İstanbul Beyoğlu Kemankes binası	05-01-18	Emsal karşılaştırma	-	-	-	38.450-39.700
Bursa Korupark bağımsız bölümler	05-01-18	Emsal karşılaştırma	-	-	-	500-4.340
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	05-01-18	Emsal karşılaştırma	-	-	-	5.127-10.000
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis projesi	05-01-18	Gelir indirgeme	%11	%3	%3	-
Torun Center	05-01-18	Emsal karşılaştırma	-	-	-	10.165 - 25.715

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (Devamı):

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

31 Aralık 2016	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 Korpark AVM	06.01.2017	Gelir indirgeme	%10	%3	%8	-
Torium AVM	06.01.2017	Gelir indirgeme	%11,5	0,025	%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 Kemankuş binası	06.01.2017	Emsal karşılaştırma	-	-	-	34.271-35.261
Bursa Korpark bağımsız bölümler	06.01.2017	Emsal karşılaştırma	-	-	-	500-2.325
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	06.01.2017	Emsal karşılaştırma	-	-	-	9.459-11.186
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis projesi	06.01.2017	Maliyet yöntemi	-	-	-	-
Torun Center	06.01.2017	Gelir indirgeme	%8,5	%3	%6	-

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

31 Aralık 2017 itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı kullanılarak değerlendirilen gerçeğe uygun değer toplamı 5.498.739 TL olan gayrimenkullerin (31 Aralık 2016: 6.730.895 TL) değerlemelerindeki tüm değişkenler sabit ve kullanılan iskonto oranı %0,5 fazla ve %0,5 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 27.494 TL az ve 27.494 TL fazla olacaktı (31 Aralık 2016: 204.478 TL az, 204.478 TL fazla).

i. Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 84.503,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Antalya Deepo AVM ve büyüme projesi (Mall of Antalya) 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 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-581 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 578.000 TL olarak belirlenmiştir (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).

ii. Şirket'in, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 57.680 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-579 tarihli 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 78.010 TL olarak belirlenmiştir (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).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (Devamı):

- iii. Şirket, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain 53.185,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Korupark Alışveriş Merkezi Mayıs 2007 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli ve 2017-575 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.293.000 TL olarak belirlenmiştir (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 Aralık 2017 ve 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 181.295 m² kiralananabilir alan içerisinde Mall of İstanbul Alışveriş Merkezi 23 Mayıs 2014 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli ve 2017-566 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 1.860.000 TL olarak belirlenmiştir (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 Aralık 2017 ve 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde kain 44.571 m² yüzölçümlü alan üzerine Torium Alışveriş Merkezi projesini gerçekleştirmiştir. Torium AVM projesi tamamlanmış olup, AVM 30 Ekim 2010 tarihinde ziyarete açılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli ve 2017-568 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 465.200 TL olarak belirlenmiştir (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 Aralık 2017 ve 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi'nde kain 70.644 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur ve 3.935 m² alanlı iskele ve rıhtım için 49 yıllık kullanım hakkına sahiptir. Söz konusu arsa üzerinde 5 Yıldızlı Otel ve Apart Otel projesi yapılması planlanmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-570 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 754.600 TL olarak belirlenmiştir (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 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (Devamı):

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-563 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.532.000 TL olarak belirlenmiştir (Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 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 Aralık 2017 ve 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi'nde kain 9.622 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Zafer Plaza Ekim 1999 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-574 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 291.600 TL olarak belirlenmiştir (Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 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 2017 ve 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kayabaşı Köyü'nde kain 60.833 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-569 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 53.230 TL olarak belirlenmiştir (Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 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 Aralık 2017 ve 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi'nde kain 1.501 m² yüzölçümlü arsa üzerinde binası mevcuttur. Bina restore edilerek otel projesi gerçekleştirilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Ocak 2018 tarihli ve 2017-571 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 58.170 TL olarak belirlenmiştir (Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 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 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (Devamı):

xi. Şirket'in, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain Bursa Korupark Alışveriş Merkezi'nin eklentileri olan bir adet yunus havuzu, sosyal tesisler, ofis ve depoları bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-576 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 20.613 TL olarak belirlenmiştir (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 Aralık 2017 ve 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 18.209 m² alan üzerinde Mall of İstanbul Otel Kongre Merkezi ve Ofis Projesi yapılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli ve 2017-565 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2017 tarihindeki tarihindeki Torunlar GYO'ya ait olan kısmın gerçeğe uygun değeri toplam 256.339 TL olarak belirlenmiştir (Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2017 tarihli ve 2016-019-GYO-006 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2016 tarihindeki tarihindeki Torunlar GYO'ya ait olan kısmın gerçeğe uygun değeri toplam 206.861 TL olarak belirlenmiştir).

xiii. Şirket, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde 2.177 m² kiralanabilir alana sahip 20 adet ofis ve 2 adet konuttan oluşan 22 adet üniteyi kiraya vermiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli ve 2017-564 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri toplam 19.080 TL olarak belirlenmiştir (Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye 6 Ocak 2017 tarihli ve 2016-019-GYO-022-OFİS ve 2016-019-GYO-022-KONUT numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 24.441 TL olarak belirlenmiştir).

xii. Şirket, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi'nde Torun Center projesinde yer alan 68.673 m² kiralanabilir alana sahip işyeri, ofis ve ticari 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 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-562 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.022.687 TL olarak belirlenmiştir. (Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2017 tarihli ve 2016-019-GYO-011 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.028.193 TL olarak belirlenmiştir)

2.8 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 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	188.677	146.072	210.551	352.487	-	-	352.487	8.535
Korupark AVM	107.503	87.826	90.474	178.447	-	-	178.447	728
Torun Tower	74.805	74.362	39.503	113.860	-	-	113.860	87
Torium AVM	49.596	22.981	(71.301)	(48.272)	-	-	(48.272)	11.311
Zafer Plaza AVM	28.800	21.003	(37.420)	(16.417)	-	-	(16.417)	-
Antalya Deepo AVM	25.178	16.980	12.516	29.496	-	-	29.496	262
Mall of Antalya	17.631	4.550	(56.967)	(55.327)	-	-	(55.327)	108.819
Antalya Kepez Arsalar	222	222	16.360	16.582	-	-	16.582	-
Korupark bağımsız bölümler	398	368	(1.117)	(749)	-	-	(749)	-
Torun Center	156	156	(8.242)	(8.086)	-	-	(8.086)	2.736
Ara toplam	492.966	374.520	194.357	562.021	-	-	562.021	132.478
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	88.502	34.033	-	34.858	-	-	34.858	40.090
Korupark 3. Etap Konutlar	12.066	7.579	-	6.188	-	-	6.188	-
Mall of İstanbul	-	-	(5.361)	(5.361)	-	-	(5.361)	115
Torium konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Nishistanbul Projesi	2.246	1.560	-	1.393	-	-	1.393	-
Ara toplam	102.814	43.172	(5.361)	37.078	-	-	37.078	40.205
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi (***)	183.990	90.706	-	84.533	-	-	84.533	522.975
Torun Center	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis projesi	-	-	40.361	40.361	-	-	40.361	9.002
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Paşabahçe arazisi	-	-	134.270	134.270	-	-	134.270	13.000
Kayabaşı arsası	-	-	3.984	3.984	-	-	3.984	-
Kemankeş binası	-	-	6.439	6.439	-	-	6.439	-
İştirakler								
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	28.172	-	28.172	-
Netsel	-	-	-	-	3.239	-	3.239	-
TTA	-	-	-	-	(1.250)	-	(1.250)	-
Torunlar Özyazıcı	-	-	-	-	-	-	-	-
Dağıtılmış	370	256	-	(24.325)	30.161	(419.414)	(413.578)	-
Toplam	780.140	508.654	374.050	844.361	30.161	(419.414)	455.108	717.660

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve								
Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	155.103	107.097	19.046	126.143	-	-	126.143	3.885
Korupark AVM	98.816	80.072	194.234	274.306	-	-	274.306	352
Torun Tower	61.723	60.391	313.876	374.267	-	-	374.267	255
Torium AVM	49.137	24.632	(5.611)	19.021	-	-	19.021	8.229
Zafer Plaza AVM	30.000	21.876	16.163	38.039	-	-	38.039	-
Antalya Deepo AVM								
Mall of Antalya	25.562	17.451	65.686	83.137	-	-	83.137	89.003
Mall of İstanbul								
Konut ve ofisler	1.505	1.505	4.579	6.084	-	-	6.084	17
Antalya Kepez Arsalar	208	208	26.245	26.453	-	-	26.453	-
Korupark bağımsız bölümler	-	-	(3.616)	(3.616)	-	-	(3.616)	6
Torun Center	-	-	462.214	462.214	-	-	462.214	106.384
Ara toplam	422.054	313.232	1.092.816	1.406.048	-	-	1.406.048	208.131
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	227.604	70.202	-	67.312	-	-	67.312	55.692
Korupark 3. Etap Konutlar	8.721	5.638	-	3.913	-	-	3.913	-
Mall of İstanbul	6.424	2.937	-	2.249	-	-	2.249	-
Torium konutlar	524	164	-	141	-	-	141	-
Nişistanbul Projesi	-	-	-	(139)	-	-	(139)	-
Ara toplam	243.273	78.941	-	73.476	-	-	73.476	55.692
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi	-	-	-	-	-	-	-	401.907
Torun Center	-	-	-	-	-	-	-	69.025
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis projesi	-	-	40.813	40.813	-	-	40.813	21.905
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Paşabahçe arazisi	-	-	154.525	154.525	-	-	154.525	343
Kayabaşı arsası	-	-	15.986	15.986	-	-	15.986	-
Kemankeş binası	-	-	6.657	6.657	-	-	6.657	74
İştirakler								
Ankamall ve								
Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	27.695	-	27.695	-
Netset	-	-	-	-	4.055	-	4.055	-
TTA	-	-	-	-	(5.888)	-	(5.888)	-
Torunlar Ozyazıcı	-	-	-	-	(17)	-	(17)	-
Dağıtılmamış	350	87	-	(44.621)	-	(503.628)	(548.249)	-
Toplam	665.677	392.260	1.310.797	1.652.884	25.845	(503.628)	1.175.101	757.077

(*) 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 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kasa	1	3
Banka	602.340	510.910
Vadesiz mevduatlar	829	829
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	601.511	510.081
Diğer hazır değerler	91	291
	602.432	511.204

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Nakit ve nakit benzerleri	602.432	511.204
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(7.213)	(4.203)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	595.219	507.001

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
30 güne kadar	602.432	285.759
30 - 90 gün arası	-	225.445
	602.432	511.204

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

	31 Aralık 2017 (%)	31 Aralık 2016 (%)
ABD Doları	%4,05	%3,57
Avro	%2,12	%1,71
Türk Lirası	%14,76	%11,12

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

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	46.689	176.108	29.110	102.445
Avro	3.009	13.586	8.939	33.161
Diğer	1	5	1	4
		189.699		135.610

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Finansal borçlanmalar		
Banka Kredileri	469.671	144.096
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	469.671	144.096
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	374.690	1.072.107
Finansal kiralamalar	21.682	32.128
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	396.372	1.104.235
Banka kredileri	2.669.391	1.723.899
Finansal kiralamalar	71.042	74.198
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	2.740.433	1.798.097
Toplam finansal borçlanmalar	3.606.476	3.046.428

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla toplam 1.438.978 TL tutarındaki (31 Aralık 2016: 1.757.126 TL) finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen, toplam 4.885.676 TL tutarında (31 Aralık 2016: 4.594.676 TL) yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır.

a) Banka kredileri

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli banka kredileri	469.671	144.096
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	374.690	1.072.107
Uzun vadeli banka kredileri	2.669.391	1.723.899
Toplam borçlar	3.513.752	2.940.102

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2016	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal 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

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

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
2018	-	533.377
2019	1.585.968	453.043
2020	452.846	244.165
2020 ve sonrası	630.577	493.314
	2.669.391	1.723.899

b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
1 yıla kadar	21.681	32.128
1 yıl - 5 yıl	71.043	74.198
	92.724	106.326

Finansal kiralama yükümlülükleri ABD Doları ve Avro'dan oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2017 itibarıyla %3,56 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 20.891 Avro ile %4,95 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 688.250 ABD Doları (31 Aralık 2016: 2.515 ABD Doları ve 26.275 Avro) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin önemli bir kısmı Şirket'in 27 Mayıs 2016 tarihinde yapmış olduğu satış ve geri kiralama sözleşmesine istinaden Ak Finansal Kiralama A.Ş.'ye sattığı ve geri kiraladığı yatırım amaçlı gayrimenkullerin altında gösterdiği AVM'lere ait ekipmanlara ilişkin finansal kiralama yükümlülüklerinden oluşmaktadır (Not 2).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	44.339	89.456
Gelecek aylara ait giderler	8.216	7.010
	52.555	96.466

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Verilen sipariş avansları(*)	89.651	89.651
Gelecek yıllara ait giderler	3.351	2.083
	93.002	91.734

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla verilen avansların 88.680 TL'lik kısmı Mall of İstanbul komşu parselinde alınan 12.131,79 m² lik arsaya ilişkindir (31 Aralık 2016: 88.680 TL).

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar(**)	1.164.658	927.415
Ertelenmiş gelirler	11.852	8.081
	1.176.510	935.496

(**) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 1.153.027 TL'lik kısmı 5. Levent projesi 6.578 TL'lik kısmı Torun Center projesi, 672 TL tutarındaki kısmı Korupark 3. Etap ve kalan 4.679 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).

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

(***) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla alınan avansların tamamı 5. Levent projesi kapsamındaki konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ticari alacaklar	48.174	39.349
Alacak senetleri (*)	122.252	154.737
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not:23)	3.882	10.166
Alınan çekler	8.567	8.249
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(10.244)	(6.732)
Eksi: Reeskont finansman gideri	-	(513)
	172.631	205.256
Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alacak senetleri (*)	33.498	70.926
	33.498	70.926

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 148.400 TL'si 5. Levent projesinden, 2.047 TL'si Mall of İstanbul projesinden, 5.997 TL'si Korupark 3. Etap konut projesinden, ve geriye kalan 790 TL diğer alacak senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 5. Levent 214.132 TL, Mall of İstanbul 4.643 TL, Torun Center 1.236 TL, Korupark 3. Etap 673 TL).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dönem başı	(6.732)	(3.056)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(5.044)	(4.306)
Konusu kalmayan karşılıklar	1.532	630
Dönem sonu	(10.244)	(6.732)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
3 - 6 ay arası	(3.128)	(3.377)
6 aydan daha uzun	(7.116)	(3.355)
	(10.244)	(6.732)

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ticari borçlar	103.553	106.332
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not:23)	11.171	31.020
Borç senetleri	4.499	3.910
	119.224	141.262

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2017
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	1.640.914	8.535	-	-	210.551	1.860.000
Torun Tower	1.492.410	87	-	-	39.503	1.532.000
Bursa Korupark AVM	1.201.798	728	-	-	90.474	1.293.000
Torun Center	1.028.193	2.736	-	-	(8.242)	1.022.687
Torium AVM	525.190	11.311	-	-	(71.301)	465.200
Antalya Decpo AVM ve Mall of Antalya (*)	513.370	109.081	-	-	(44.451)	578.000
Bursa Zafer Plaza AVM	329.020	-	-	-	(37.420)	291.600
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	24.441	-	-	-	(5.361)	19.080
Korupark bağımsız bölümler	21.730	-	-	-	(1.117)	20.613
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi	206.861	9.117	-	-	40.361	256.339
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi (**)	607.330	13.000	-	-	134.270	754.600
Antalya Kepez Arsalar	61.650	-	-	-	16.360	78.010
Kemankeş binası	51.731	-	-	-	6.439	58.170
Kayabaşı arsa	49.246	-	-	-	3.984	53.230
	7.753.884	154.595	-	-	374.050	8.282.529

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

(**) Şirket, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesinde (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 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2016	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
Kemankş 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 64.102 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.

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016			
	Orijinal Tutar	Orijinal Tutar	Döviz cinsi	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Torun Tower	390.000	390.000	ABD Doları	1.471.041	1.372.488
Paşabahçe arazisi	375.000	375.000	ABD Doları	1.414.463	1.319.700
Mall of İstanbul	150.000	300.000	ABD Doları	565.785	1.055.760
Mall of İstanbul	406.399	-	TL	406.399	-
Bursa Korupark AVM	225.000	225.000	Avro	1.015.989	834.728
Mall of İstanbul Ek Arsa	12.000	12.000	TL	12.000	12.000
				4.885.677	4.594.676

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 9 - STOKLAR

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli stoklar		
Konutlar ve ofis projeleri		
Tamamlanmış Projeler		
- Torun Center projesi (*)	301.326	249.503
- Mall of İstanbul projesi(**)	30.558	30.443
- Nishistanbul (***)	12.495	13.146
- Korupark 3. etap (****)	3.560	7.553
- Torium (*****)	438	438
Tamamlanmamış Projeler		
- 5.Levent projesi	961.806	438.831
- Torun center projesi (*)	314.815	326.548
	1.624.998	1.066.462

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kısa vadeli stoklar içerisinde yer alan Torium konutlarına ilişkin 67 TL (31 Aralık 2016: 67 TL) ve Nishistanbul konutları üzerinde 1.398 TL (31 Aralık 2016: 1.385 TL) olmak üzere toplamda 1.465 TL (31 Aralık 2016: 1.452 TL) stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

(*) Torun Center Projesi 45.776 m²'si Kule Ofis, 36.382 m²'si Yatay Ofis, 77.988 m²'si Konut ve 15.312 m²'si Ticari Alan olmak üzere toplam 175.408 m² satılabilir alana sahiptir. Kule Ofis ve Yatay Ofislerin teslimine 31 Aralık 2016 tarihinde başlanarak 31 Aralık 2017 itibarıyla 81 adet konut, 45 adet ofis ve 39 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 541.849 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 Aralık 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 Aralık 2017 itibarıyla 1.077 adet konut, 133 adet ofis ve 21 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 623.824 TL kesin satış geliri elde edilmiştir (31 Aralık 2016: 1.077 adet konut, 133 adet ofis ve 21 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 623.824 TL kesin satış geliri elde edilmiştir).

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

(****) Korupark Projesi üçüncü etabı kapsamında 17 blok ve 678 konut 2 adet işyeri yer almakta olup, 20 Mart 2011 tarihi itibarıyla inşaatına, 30 Nisan 2011 itibarıyla de proje ön satışlarına başlanmıştır. 31 Aralık 2017 itibarıyla toplam 99.380 m²'lik 662 adet konutun satışı ve teslimatı gerçekleştirilmiştir (31 Aralık 2016: 95.638 m²'lik 643).

(*****) 31 Aralık 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 9 - STOKLAR (Devamı)

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli stoklar		
Tamamlanmamış konutlar		
- 5. Levent projesi	-	137.135
	-	137.135

NOT 10 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Diğer dönen varlıklar		
Katma Değer Vergisi ("KDV") alacağı (*)	139.036	12.521
Peşin ödenen vergi ve fonlar	4.636	6.644
Diğer	3.554	310
	147.226	19.475

(*) Şirket 2018 yılı içerisinde KDV alacağını tahsil etmeyi planlamaktadır.

Diğer duran varlıklar

KDV alacağı	-	91.031
	-	91.031

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Ödenecek vergi ve fonlar	5.172	5.190
Gider tahakkukları	-	681
	5.172	5.871

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 11 – DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR**Diğer borçlar**

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alınan depozito ve teminatlar	33.651	30.544
Diğer	1.627	2.876
	35.278	33.420

Diğer alacaklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Verilen depozito ve teminatlar	1.454	1.139
Diğer alacaklar	188	82
	1.642	1.221

NOT 12 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	286.891	14,83	273.126
Torunlar-Özyazıcı	-	-	60,00	23.965
TTA	40,00	22.250	40,00	23.501
Netsel	44,60	6.452	44,60	7.566
		315.593		328.158

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dönem başı	328.158	321.388
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	31.411	31.750
İştiraklerden alınan temettüleri	(18.761)	(19.075)
Torunlar-Özyazıcı tasfiye etkisi (*)	(23.965)	-
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	(1.250)	(5.905)
Dönem sonu	315.593	328.158

(*) Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıkları arasında yer alan Torunlar Özyazıcı proje ortaklığı, 30 Mayıs 2017 tarihinde proje ortaklığına ait tüm gayrimenkullerin satılması sonrasında fesh edilmiştir. Proje ortaklığının tasfiyesi sonucu oluşan 4.301 TL tutarındaki kar, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Yeni Gimat	28.172	27.695
Netsel	3.239	4.055
Torunlar - Özyazıcı	-	(17)
TTA	(1.250)	(5.888)
Toplam	30.161	25.845

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 13 - KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Maliyet karşılığı	6.820	10.194
Dava karşılıkları (*)	3.707	5.314
	10.527	15.508

(*) Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Aralık 2017 itibarıyla 3.708 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2016: 5.314 TL). Dava karşılığının 1.422 TL tutarındaki kısmı şantiyelerde meydana gelen iş kazalarına ilişkin davalardan, 962 TL tutarındaki kısmı işçi-işveren uyuşmazlığı davalarından ve kalan 1.325 TL ise diğer muhtelif davalardan oluşmaktadır (31 Aralık 2016: Dava karşılığının 2.865 TL tutarındaki kısmı şantiyelerde meydana gelen iş kazalarına ilişkin davalardan, 1.014 TL tutarındaki kısmı işçi-işveren uyuşmazlığı davalarından ve kalan 1.435 TL ise diğer muhtelif davalardan oluşmaktadır). Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir. Şirket ortaklarının taraf olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Uzun vadeli karşılıklar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kıdem tazminatı karşılığı	1.200	799
	1.200	799

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı 5.002'dir. (1 Ocak 2016: 4.426 TL).

TMS 19 - *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Şirket, aktüeryal (kayıp)/kazanç etkisinin bireysel finansal tablolara etkisinin önemsiz olması nedeniyle uygulanmamıştır. Şirket 31 Aralık 2017 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasında iskonto oranını %4,72; maaş/limit artış oranını %6,00 ve tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranını %98 olarak tahmin etmiştir (31 Aralık 2016: iskonto oranını %4,72, maaş/limit artış oranını %6,00 ve tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranını %98 olarak tahmin etmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 14 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alınan teminatlar	201.867	273.503

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

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
0-1 yıl arası	518.832	318.595
1-5 yıl arası	1.594.887	1.421.795
5-10 yıl arası	4.319.737	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 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Sirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	4.995.799	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 Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	4.995.799	4.945.993

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin şirket özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2017 itibarıyla %0'dır

31 Aralık 2017 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 4.885.676 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 4.594.676 TL) (Not 8).

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	915.000	3.451.289	1.065.000	3.747.948
Avro	225.000	1.015.988	225.000	834.728
TL	418.399	418.399	12.000	12.000
		4.885.676		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 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket, çıkarılmış sermayesinin 176.100.000 Tam TL'den 224.000.000 Tam TL'ye artırılması 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.

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

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

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, kar 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.

NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	2017	2016
Satış gelirleri		
Kira gelirleri	411.150	351.652
Konut ve ofis satış gelirleri	286.070	243.273
Ortak alan gelirleri	81.816	70.402
Diğer	1.104	350
	780.140	665.677
Satışların maliyeti		
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(150.946)	(164.332)
Ortak alan giderleri	(90.833)	(94.327)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(27.613)	(14.495)
Diğer	(2.094)	(263)
	(271.486)	(273.417)
Brüt kar	508.654	392.260

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 (Not23).

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 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	2017	2016
Genel yönetim giderleri		
Vergi, resim ve harçlar (*)	(15.106)	(19.764)
Şüpheli alacak karşılık gideri (net)	(5.044)	(4.306)
Personel giderleri	(9.139)	(7.198)
Bağışlar	(3.284)	(3.520)
Sosyal sorumluluk projesi giderleri (**)	-	(3.000)
Taşınmaz giderleri	(4.699)	(1.894)
Danışmanlık giderleri	(1.932)	(994)
Amortisman giderleri	(1.312)	(525)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(398)	(428)
BİST, SPK ve MKK giderleri	(1.719)	(269)
Diğer	(2.280)	(1.445)
	(44.913)	(43.343)

(*) Vergi, resim ve harçların önemli bir kısmı emlak vergilerinden oluşmaktadır, söz konusu emlak vergileri 2017 yılı için 15.022 TL, 2016 yılı için 19.616 TL'dir.

(**) Sosyal sorumluluk projesi giderleri, 23 Ağustos 2016 tarihinde "Milletin Meclisini Millet Yapar" yapı konsorsiyumu sözleşmesi kapsamında yapılan ödeme tutarından oluşmaktadır.

Pazarlama giderleri	2017	2016
Reklam ve tanıtım giderleri (***)	(4.326)	(5.829)
Personel giderleri	(2.775)	(2.621)
Amortisman giderleri	(682)	(235)
Danışmanlık giderleri	(2.148)	(6)
Diğer	(1.120)	(740)
	(11.051)	(9.431)

(***) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla reklam giderlerinin 3.235 TL tutarındaki kısmı 5. Levent projesi (31 Aralık 2016: 4.727 TL); 627 TL tutarındaki kısmı Mall of Antalya projesi (31 Aralık 2016: 0 TL); 51 TL tutarındaki kısmı Mall of İstanbul projesi (31 Aralık 2016: 843 TL); 230 TL tutarındaki kısmı Torun Center projesinin tanıtım ve reklam giderlerinden (31 Aralık 2016: 238 TL), 148 TL tutarındaki kısmı kalan kısım ise Korupark projesinin tanıtım ve reklam giderlerinden, kalan kısım ise Şirket'in tanıtımı için katılan muhtelif giderlerden oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 18 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	2017	2016
Satılan konut maliyetleri	(150.946)	(164.332)
Ortak alan giderleri	(90.833)	(94.327)
Şüpheli alacak karşılık gideri	(5.044)	(4.306)
Vergi, resim ve harçlar	(15.106)	(19.764)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(27.613)	(14.495)
Personel giderleri	(11.914)	(7.198)
Reklam giderleri	(4.326)	(6.326)
Bağışlar	(3.284)	(3.520)
Sosyal sorumluluk projesi giderleri	-	(3.000)
Konut satışı pazarlama giderleri	-	(2.124)
Taşınmaz giderleri	(4.699)	(1.894)
Danışmanlık giderleri	(4.080)	(1.000)
Amortisman giderleri	(1.994)	(760)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(398)	(428)
BİST giderleri	(1.719)	(269)
Diğer	(5.494)	(2.448)
	(327.450)	(326.191)

NOT 19 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	2017	2016
Diğer faaliyet gelirleri		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları (Not 8)	374.050	1.310.797
İnşaat sahası diğer gelirleri (*)	5.126	9.682
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 7)	1.532	630
Kur farkı gelirleri, net	2.212	-
Diğer	10.505	2.721
	393.425	1.323.830

	2017	2016
Diğer faaliyet giderleri		
İnşaat sahası diğer giderleri (*)	(1.579)	(4.976)
Kur farkı gideri, net	-	(2.193)
Dava karşılıkları	-	(1.734)
Diğer	(175)	(1.529)
	(1.754)	(10.432)

(*) 31 Aralık 2017 itibarıyla inşaat sahası diğer gelir ve giderlerinin, önemli bir kısmı 5. Levent ve Torun Center projelerinin (31 Aralık 2016: 5. Levent ve Torun Center projesi) geliştirme aşamasındayken taşeronların şantiye sahasındaki hizmetlerden faydalanması sonucu oluşan gelir ve giderlerden ve taşeronlara kesilen cezalara ilişkin oluşan gelirlerden oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 20 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	2017	2016
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	63.220	70.475
Türev finansal araçlardan gelir	4.009	2.497
	67.229	72.972
Finansal giderler		
Kur farkı gideri, net	(295.092)	(432.895)
Faiz gideri	(191.551)	(139.533)
Türev finansal araçlardan giderler	-	(4.172)
	(486.643)	(576.600)

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

NOT 21 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Hissedarlara ait net kar	455.108	1.172.384
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000.000	1.000.000.000
Hisse başına kar (Tam TL)	0,46	1,17

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

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Cari dönem kurumlar vergisi	-	(2.717)
	-	(2.717)

NOT 23 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
İlişkili taraflardan alacaklar		
Torun AVM (*)	2.708	7.145
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	1.174	3.021
Mehmet Torun	-	-
Aziz Torun	-	-
	3.882	10.166
	2017	2016
İlişkili taraflara borçlar		
Torunlar - Özyazıcı	-	22.130
PRN Parakende Mağazacılık ve Tic. A.Ş.	-	1.126
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş.	103	473
Torun AVM (*)	-	-
Torunlar Gıda	-	-
Torun Ailesi (**)	11.068	7.291
	11.171	31.020

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

Torun AVM ile olan işlemler normal piyasa koşulları ve piyasa fiyatları üzerinden gerçekleştirilmiştir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

b) 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
Torun AVM	34.717	37.267
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	28.820	29.956
Diğer	368	152
	63.905	67.375

Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Şirket'in sahip olduğu Zafer Plaza AVM'nin işletmeciliğini yapmaktadır. Zafer Plaza AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, Torunlar GYO 31 Aralık 2017 dönemi için 28.820 TL ve 31 Aralık 2016 dönemi için 29.956 TL kira geliri elde etmiştir. Zafer Plaza ile olan işlemler normal piyasa koşulları ve piyasa fiyatları üzerinden gerçekleştirilmiştir.

	2017	2016
İlişkili taraflardan yapılan alımlar		
Torun AVM	81.723	66.091
Torun Yapı	785	3.734
PRN Parakende Mağazacılık ve Tic. A.Ş.	110	984
Torunlar Gıda	886	736
Diğer	105	41
	83.609	71.586

c) 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alınan faiz gelirleri ve ilişkili taraflara ödenen faiz giderleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Faiz gelirleri:		
Torun AVM	-	240
Diğer	74	220
	74	460
	2017	2016
Faiz giderleri:		
Torun AVM	933	120
Torun Yapı	2	93
Torunlar Gıda	53	45
Zafer Plaza	42	-
	1.030	258

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

d) Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

	2017	2016
Ücret ve primler	2.571	2.079

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

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

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

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

Finansal yükümlülükler:

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

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

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerlerinden taşınmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	31 Aralık 2017 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
	TL	TL	TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	2.783.790	5.498.739
Türev araçlar	-	-	-

Finansal yükümlülükler	31 Aralık 2017 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
	TL	TL	TL
Türev araçlar	-	277	-

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	31 Aralık 2016 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
	TL	TL	TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	794.398	6.959.486
Türev araçlar	-	1.198	-

Finansal yükümlülükler	31 Aralık 2016 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
	TL	TL	TL
Türev araçlar	-	4.450	-

Finansal borçların gerçeğe uygun değeri ikinci seviye olarak belirlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Likidite riski

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

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısası	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Kısa vadeli borçlanmalar	469.671	485.293	145.383	339.910	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	396.372	408.033	102.008	306.025	-	-
Diğer borçlar	35.278	35.278	-	35.278	-	-
Ticari borçlar	119.224	119.224	119.224	-	-	-
	1.020.545	1.047.828	366.615	681.213	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Uzun vadeli borçlanmalar	2.740.433	3.015.374	-	-	3.015.374	-
	2.740.433	3.015.374	-	-	3.015.374	-
Türev olmayan finansal Yükümlülükler, toplam	3.760.978	4.063.202	366.615	681.213	3.015.374	-
Türev finansal yükümlülükler, net						
Türev nakit girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev nakit çıkışları	277	277	-	277	-	-
	277	277	-	277	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Kısa vadeli borçlanmalar	144.096	149.328	94.494	54.834	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.104.235	1.186.633	249.160	937.473	-	-
Diğer borçlar	33.420	33.420	-	33.420	-	-
Ticari borçlar	141.262	141.262	141.262	-	-	-
	1.423.013	1.510.643	484.916	1.025.727	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Uzun vadeli borçlanmalar	1.798.097	1.997.500	-	-	1.795.007	202.493
	1.798.097	1.997.500	-	-	1.795.007	202.493
Türev olmayan finansal Yükümlülükler, toplam	3.221.110	3.508.143	484.916	1.025.727	1.795.007	202.493
Türev finansal yükümlülükler, net						
Türev nakit girişleri	(1.198)	(1.198)	(1.198)	-	-	-
Türev nakit çıkışları	4.450	4.450	-	4.450	-	-
	3.252	3.252	(1.198)	4.450	-	-

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle veya gerekli olduğu durumlarda türev araçlar kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2017 tarihinde ABD Doları ve Avro para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 28.065 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2016: 22.177 TL).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017					
	3 aya kadar	3 - 12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	601.512	-	-	920	602.432
Ticari alacaklar	-	168.749	33.498	-	202.247
İlişkili taraflardan alacaklar	3.882	-	-	-	3.882
Diğer finansal varlıklar	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	605.394	168.749	33.498	920	808.561
Finansal yükümlülükler	380.266	485.777	2.740.433	-	3.606.476
Ticari borçlar	119.225	-	-	-	119.225
Diğer finansal yükümlülükler	-	277	-	-	277
Toplam kaynaklar	499.491	486.054	2.740.433	-	3.725.978
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	105.903	(317.305)	(2.706.935)	920	(2.917.417)

31 Aralık 2016					
	3 aya kadar	3 - 12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	510.081	-	-	1.123	511.204
Ticari alacaklar	-	195.090	70.926	-	266.016
İlişkili taraflardan alacaklar	10.166	-	-	-	10.166
Diğer finansal varlıklar	1.198	-	-	-	1.198
Toplam varlıklar	521.445	195.090	70.926	1.123	788.584
Finansal yükümlülükler	327.825	920.506	1.798.097	-	3.046.428
Ticari borçlar	141.262	-	-	-	141.262
Diğer finansal yükümlülükler	-	4.450	-	-	4.450
Toplam kaynaklar	469.087	924.956	1.798.097	-	3.192.140
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	52.358	(729.866)	(1.727.171)	1.123	(2.403.556)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kredi riski açıklamaları

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

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

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

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

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

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017	Ticari alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	3.882	212.491	602.432
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	3.882	201.867	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.882	194.755	602.432
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	17.736	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	10.244	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(10.244)	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016	Ticari alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	10.166	266.016	511.204
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	10.166	225.663	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	10.166	245.523	511.204
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	20.493	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	6.732	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(6.732)	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

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

Döviz kuru riski

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

Bu amaçla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.

Şirket başlıca Avro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE
DÜZEYİ (Devamı)****Yabancı para pozisyonu**

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

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

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Varlıklar	209.710	157.273
Yükümlülükler	(2.916.196)	(3.017.660)
Net bilanço pozisyonu	(2.706.486)	(2.860.387)

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

Avro karşısında	(717.454)
Amerikan Doları karşısında	(1.990.293)
Net yabancı para pozisyonu	(2.707.747)

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:

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

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

Avro karşısında	(688.661)
Amerikan Doları karşısında	(2.170.528)
Net yabancı para pozisyonu	(2.859.189)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2017				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(199.478)	199.478	(199.478)	199.478
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(199.478)	199.478	(199.478)	199.478
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(81.182)	81.182	(81.182)	81.182
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(81.182)	81.182	(81.182)	81.182

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2016				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(217.053)	217.053	(217.053)	217.053
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(217.053)	217.053	(217.053)	217.053
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(68.866)	68.866	(68.866)	68.866
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(68.866)	68.866	(68.866)	68.866

Sermaye yönetimi

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Toplam yükümlülükler	4.957.160	4.404.131
Hazır değerler	(602.432)	(511.204)
Net yükümlülük	4.354.728	3.892.927
Özkaynaklar	6.378.657	5.973.549
Yatırılan sermaye	1.000.000	500.004
Net yükümlülük / Özkaynak oranı	% 68	% 65

NOT 26 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 mahallesi 858 ada 3 no'lu parsel sayılarında kayıtlı 12.131,79 m2 yüzölçümlü taşınmazın tamamı 10/01/2018 tarihinde 75.100.000 TL + KDV bedelle Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır.

NOT 27 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	602.432	511.204
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	9.907.527	8.957.481
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	315.593	306.029
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		510.265	580.837
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	11.335.817	10.355.551
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	3.513.752	2.940.102
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	92.724	106.326
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	6.378.657	5.951.420
Diğer kaynaklar		1.350.684	1.357.703
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	11.335.817	10.355.551

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016	
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	602.432	511.204	
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	602.432	511.204	
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-	
B1 Yabancı gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-	
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-	
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-	
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-	
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	110.123	351.318	
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)	-	-	
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(I)	-	-	
				Asgari / Azami Oran
Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016	
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	%0	%0	<%10
2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b)	%93	%91	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%3	%3	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	%0	%0	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0	%0	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0	%0	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%58	%57	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0	%0	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(I)	%0	%0	<%10
	İştirak oranı	İştirak değeri		
İştirak	(%)	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016	
Yeni Gimat	14,83	286.891	273.126	
TTA	40,00	22.250	23.501	
Netsel	44,60	6.452	7.566	
Torunlar Özyazıcı	60,00	-	1.836	
		315.593	306.029	

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA'nın 31 Aralık 2017 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerleme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, Yeni Gimat ve TTA, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde iştiraklerin sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile solo mali tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu iştiraklerin gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir. İştiraklerin sahibi oldukları yatırım amaçlı gayrimenkulleri Not 1'de detaylı olarak açıklanmıştır. Netsel'in şirket değerleme raporları bulunmadığından ve önemlilik prensibi çerçevesinde Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır.