

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

31 ARALIK 2018 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. ("Şirket") 31 Aralık 2018 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 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'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'tan 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi</b></p> <p>Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemiyle değerlemektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 10.219.431 TL’lik değer üzerinden gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespiti bağımsız değerlendirme şirketi tarafından yapılmış olup detayları Not 8’de sunulmaktadır.</p> <p>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.</p> | <p>Değerleme şirketi tarafından yapılan gerçeğe uygun değer hesaplamalarına dair aşağıda sunulan denetim testleri gerçekleştirilmiştir:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Şirket Yönetimi tarafından görevlendirilen değerlendirme şirketi uzmanlarının yetkinliklerinin ve sektör tecrübelerinin değerlendirilmesi,</li><li>• Değerleme şirketi tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu,</li><li>• 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,</li><li>• Kira artış oranları, doluluk oranları ve karlılığa dair tahminlerin fiili sonuçlarla karşılaştırılması ve uygunluğunun değerlendirilmesi,</li><li>• İNA hesaplamalarında kullanılan iskonto oranı ve nihai büyüme oranlarının piyasa verileri ve bağımsız kaynaklardan alınan verilerle karşılaştırılması ve uygunluğunun değerlendirilmesi,</li><li>• İskonto oranı, nihai büyüme oranı ve diğer temel değişkenlerin değiştirilerek yapılan duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi,</li><li>• Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden yapılarak aritmetik doğruluğunun ve finansal tablolara yansıtılacak değer artış/azalışlarının kontrol edilmesi,</li></ul> <p>Ek olarak finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemelerine dair sunulan bilgi ve açıklamaların doğruluğu değerlendirilmiştir.</p> |

### 4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket Yönetimi; finansal tabloların TFRS’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.

## 5) 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'na 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'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi 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.
- Şirket Yönetimi 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 Şirket Yönetimi'nin 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, temelinin 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 iletmış bulunmaktayız.

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 Yükümlölüklerle 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 11 Mart 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2018 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 H. Erdem Selçuk'tur.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.  
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



H. Erdem Selçuk, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2019

## FİNANSAL TABLOLAR

| İÇİNDEKİLER                                                           | SAYFA       |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b>                                         | <b>1-2</b>  |
| <b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>                 | <b>3</b>    |
| <b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU</b>                                    | <b>4</b>    |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>                                             | <b>5</b>    |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR</b>                              | <b>6-63</b> |
| NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU                        | 6-8         |
| NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR                    | 8-32        |
| NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA                                        | 33-34       |
| NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ                                       | 35          |
| NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR                                                | 36-37       |
| NOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER                   | 38          |
| NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR                                        | 39          |
| NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER                                   | 40-41       |
| NOT 9 STOKLAR                                                         | 42          |
| NOT 10 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER                                  | 43          |
| NOT 11 DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR                               | 43          |
| NOT 12 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE MUHASEBELEŞTİRİLEN YATIRIMLAR              | 43-44       |
| NOT 13 KARŞILIKLAR                                                    | 45          |
| NOT 14 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER                    | 45-46       |
| NOT 15 ÖZKAYNAKLAR                                                    | 46-47       |
| NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ                                 | 47          |
| NOT 17 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ | 48          |
| NOT 18 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER                                    | 48          |
| NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER                       | 49          |
| NOT 20 FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER                                     | 49          |
| NOT 21 HİSSE BAŞINA KAZANÇ                                            | 50          |
| NOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ                                 | 50          |
| NOT 23 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI                                    | 50-52       |
| NOT 24 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI     | 52-53       |
| NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ   | 53-61       |
| NOT 26 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR                             | 61          |
| NOT 27 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ             | 61-63       |

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

|                                                      |                             | (Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş)<br>Cari Dönem<br>31 Aralık<br>2018 | (Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş)<br>Geçmiş Dönem<br>31 Aralık<br>2017 |
|------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                     | <b>Dipnot<br/>Referansı</b> |                                                                       |                                                                         |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                               |                             | <b>1.678.554</b>                                                      | <b>2.601.484</b>                                                        |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                            | 4                           | 203.881                                                               | 602.432                                                                 |
| Ticari Alacaklar                                     | 7                           | 173.382                                                               | 172.631                                                                 |
| <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>         | 7, 23                       | 30.873                                                                | 3.882                                                                   |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | 7                           | 142.509                                                               | 168.749                                                                 |
| Diğer Alacaklar                                      | 11                          | 12.394                                                                | 1.642                                                                   |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>  |                             | 12.394                                                                | 1.642                                                                   |
| Stoklar                                              | 9                           | 1.261.004                                                             | 1.624.998                                                               |
| Peşin Ödenmiş Giderler                               | 6                           | 14.196                                                                | 52.555                                                                  |
| Diğer Dönen Varlıklar                                | 10                          | 13.697                                                                | 147.226                                                                 |
| <b>Duran Varlıklar</b>                               |                             | <b>10.592.564</b>                                                     | <b>8.734.333</b>                                                        |
| Ticari Alacaklar                                     | 7                           | 10.661                                                                | 33.498                                                                  |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i> |                             | 10.661                                                                | 33.498                                                                  |
| Özkaynak Yöntemiyle Muhasebeleştirilen Yatırımlar    | 12                          | 348.425                                                               | 315.593                                                                 |
| Bağlı Ortaklıklar                                    |                             | 109                                                                   | -                                                                       |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                        | 8                           | 10.219.431                                                            | 8.282.529                                                               |
| Maddi Duran Varlıklar                                |                             | 9.145                                                                 | 9.416                                                                   |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                        |                             | 790                                                                   | 295                                                                     |
| <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>           |                             | 790                                                                   | 295                                                                     |
| Peşin Ödenmiş Giderler                               | 6                           | 4.003                                                                 | 93.002                                                                  |
| <b>Toplam Varlıklar</b>                              |                             | <b>12.271.118</b>                                                     | <b>11.335.817</b>                                                       |

31 Aralık 2018 tarihli finansal tablolar, 11 Mart 2019 tarihinde Yönetim Kurulu adına Genel Müdür Yardımcısı İsmail Kazanç ve Muhasebe Müdürü Erkan Çetin tarafından imzalanmıştır.

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

|                                                                       |                     | (Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş)<br>Cari Dönem<br>31 Aralık<br>2018 | (Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş)<br>Geçmiş Dönem<br>31 Aralık<br>2017 |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|                                                                       | Dipnot<br>Referansı |                                                                       |                                                                         |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                      |                     |                                                                       |                                                                         |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                      |                     | <b>2.352.590</b>                                                      | <b>2.215.527</b>                                                        |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                              | 5                   | 258.038                                                               | 469.671                                                                 |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                      | 5                   | 1.685.608                                                             | 396.372                                                                 |
| Diğer Borçlar                                                         | 11                  | 28.241                                                                | 35.278                                                                  |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>                       |                     | <i>28.241</i>                                                         | <i>35.278</i>                                                           |
| Türev Araçlar                                                         |                     | -                                                                     | 277                                                                     |
| Ticari Borçlar                                                        | 7                   | 98.110                                                                | 119.224                                                                 |
| <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>                              | <i>7, 23</i>        | <i>30.291</i>                                                         | <i>11.171</i>                                                           |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>                      | <i>7</i>            | <i>67.819</i>                                                         | <i>108.053</i>                                                          |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                      |                     | 1.753                                                                 | 2.496                                                                   |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                               | 13                  | 9.807                                                                 | 10.527                                                                  |
| <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>                                  |                     | <i>9.807</i>                                                          | <i>10.527</i>                                                           |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                       | 10                  | 175.869                                                               | 5.172                                                                   |
| Ertelenmiş Gelirler                                                   | 6                   | 95.164                                                                | 1.176.510                                                               |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                      |                     | <b>2.303.875</b>                                                      | <b>2.741.633</b>                                                        |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                              | 5                   | 2.250.389                                                             | 2.740.433                                                               |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                               | 13                  | 1.182                                                                 | 1.200                                                                   |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i> |                     | <i>1.182</i>                                                          | <i>1.200</i>                                                            |
| Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler                                       | 10                  | 52.304                                                                | -                                                                       |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                    |                     | <b>7.614.653</b>                                                      | <b>6.378.657</b>                                                        |
| Ödenmiş Sermaye                                                       | 15                  | 1.000.000                                                             | 1.000.000                                                               |
| Geri Alınmış Paylar                                                   | 15                  | (3.338)                                                               | (1.195)                                                                 |
| Paylara İlişkin Primler                                               | 15                  | 25.770                                                                | 25.770                                                                  |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                   |                     | 74.255                                                                | 65.153                                                                  |
| - Yasal Yedekler                                                      | 15                  | 74.255                                                                | 65.153                                                                  |
| Geçmiş Yıllar Karları                                                 | 15                  | 5.229.827                                                             | 4.833.821                                                               |
| Net Dönem Karı                                                        | 15                  | 1.288.139                                                             | 455.108                                                                 |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                               |                     | <b>12.271.118</b>                                                     | <b>11.335.817</b>                                                       |

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2018 DÖNEMİNE AİT  
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

|                                                                                         | <b>Dipnot<br/>Referansı</b> | <b>(Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş)<br/>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2018</b> | <b>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş<br/>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2017</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                                             |                             |                                                                            |                                                                          |
| Hasılat                                                                                 | 16                          | 1.952.909                                                                  | 780.140                                                                  |
| Satışların Maliyeti (-)                                                                 | 16                          | (1.067.600)                                                                | (271.486)                                                                |
| <b>BRÜT KAR/ZARAR</b>                                                                   |                             | <b>885.309</b>                                                             | <b>508.654</b>                                                           |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                                             | 17                          | (51.371)                                                                   | (44.913)                                                                 |
| Pazarlama Giderleri (-)                                                                 | 17                          | (5.789)                                                                    | (11.051)                                                                 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                                      | 19                          | 1.777.150                                                                  | 393.425                                                                  |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                                  | 19                          | (1.404)                                                                    | (1.754)                                                                  |
| <b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>                                                        |                             | <b>2.603.895</b>                                                           | <b>844.361</b>                                                           |
| Özkaynak Yöntemiyle Muhasebeleştirilen Yatırımların<br>Karlarından/Zararlarından Paylar | 12                          | 54.364                                                                     | 30.161                                                                   |
| <b>FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ) ÖNCESİ<br/>FAALİYET KARI/ZARARI</b>                |                             | <b>2.658.259</b>                                                           | <b>874.522</b>                                                           |
| Finansman Gelirleri                                                                     | 20                          | 64.657                                                                     | 67.229                                                                   |
| Finansman Giderleri (-)                                                                 | 20                          | (1.434.777)                                                                | (486.643)                                                                |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ<br/>ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>                              |                             | <b>1.288.139</b>                                                           | <b>455.108</b>                                                           |
| Dönem Vergi Gideri/Geliri                                                               | 22                          | -                                                                          | -                                                                        |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM<br/>KARI/ZARARI</b>                                     |                             | <b>1.288.139</b>                                                           | <b>455.108</b>                                                           |
| <b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM<br/>KARI/ZARARI</b>                                     |                             | -                                                                          | -                                                                        |
| <b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>                                                                |                             | <b>1.288.139</b>                                                           | <b>455.108</b>                                                           |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç                                             | 21                          | 1,29                                                                       | 0,46                                                                     |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                                                             |                             | -                                                                          | -                                                                        |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                                            |                             | <b>1.288.139</b>                                                           | <b>455.108</b>                                                           |

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2018 DÖNEMİNE AİT  
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

|                                                                 | Ödenmiş<br>Sermaye | Geri Alınmış<br>Paylar | Paylara İlişkin<br>Primler | Kardan Ayrılan<br>Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıl<br>Karları | Net Dönem<br>Karı | Özkaynaklar      |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------------------|-----------------------|-------------------|------------------|
| <b>1 Ocak 2017</b>                                              |                    |                        |                            |                                        |                       |                   |                  |
| <b>itibarıyla açılış bakiyesi</b>                               | <b>500.004</b>     | <b>(1.195)</b>         | <b>25.770</b>              | <b>53.732</b>                          | <b>4.222.854</b>      | <b>1.172.384</b>  | <b>5.973.549</b> |
| Transferler                                                     | -                  | -                      | -                          | 11.421                                 | 1.160.963             | (1.172.384)       | -                |
| Sermaye arttırımı (*)                                           | 499.996            | -                      | -                          | -                                      | (499.996)             | -                 | -                |
| Kar payları (*)                                                 | -                  | -                      | -                          | -                                      | (50.000)              | -                 | (50.000)         |
| Toplam kapsamlı gelir                                           | -                  | -                      | -                          | -                                      | -                     | 455.108           | 455.108          |
| <b>31 Aralık 2017</b>                                           |                    |                        |                            |                                        |                       |                   |                  |
| <b>itibarıyla kapanış bakiyesi</b>                              | <b>1.000.000</b>   | <b>(1.195)</b>         | <b>25.770</b>              | <b>65.153</b>                          | <b>4.833.821</b>      | <b>455.108</b>    | <b>6.378.657</b> |
| <b>1 Ocak 2018</b>                                              |                    |                        |                            |                                        |                       |                   |                  |
| <b>itibarıyla açılış bakiyesi</b>                               | <b>1.000.000</b>   | <b>(1.195)</b>         | <b>25.770</b>              | <b>65.153</b>                          | <b>4.833.821</b>      | <b>455.108</b>    | <b>6.378.657</b> |
| Transferler                                                     | -                  | -                      | -                          | 9.102                                  | 446.006               | (455.108)         | -                |
| Kontrol gücü olmayan pay<br>sahipleri ile yapılan işlemler (**) | -                  | (2.143)                | -                          | -                                      | -                     | -                 | (2.143)          |
| Kar payları (*)                                                 | -                  | -                      | -                          | -                                      | (50.000)              | -                 | (50.000)         |
| Toplam kapsamlı gelir                                           | -                  | -                      | -                          | -                                      | -                     | 1.288.139         | 1.288.139        |
| <b>31 Aralık 2018</b>                                           |                    |                        |                            |                                        |                       |                   |                  |
| <b>itibarıyla kapanış bakiyesi</b>                              | <b>1.000.000</b>   | <b>(3.338)</b>         | <b>25.770</b>              | <b>74.255</b>                          | <b>5.229.827</b>      | <b>1.288.139</b>  | <b>7.614.653</b> |

(\*) Bakınız: Not 15.

(\*\*) Bakınız: Not 12.

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2018 DÖNEMİNE AİT  
NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

|                                                                                                            |                     | (Bağımsız denetimden<br>geçmiş)<br>Cari Dönem<br>1 Ocak-<br>31 Aralık 2018 | (Bağımsız denetimden<br>geçmiş)<br>Geçmiş Dönem<br>1 Ocak-<br>31 Aralık 2017 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                            | Dipnot<br>Referansı |                                                                            |                                                                              |
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                              |                     | <b>269.370</b>                                                             | <b>60.667</b>                                                                |
| <b>Dönem Karı</b>                                                                                          |                     | <b>1.288.139</b>                                                           | <b>455.108</b>                                                               |
| <b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>                                                    |                     | <b>(649.482)</b>                                                           | <b>(45.592)</b>                                                              |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler                                         |                     | 843.866                                                                    | 207.829                                                                      |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                         | 20                  | 250.445                                                                    | 128.331                                                                      |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                        |                     | 1.241                                                                      | 1.312                                                                        |
| Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler                                            | 7                   | 3.518                                                                      | 3.512                                                                        |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                         |                     | 660                                                                        | (3.356)                                                                      |
| Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler                              |                     | (277)                                                                      | (2.974)                                                                      |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler                      | 8                   | (1.694.571)                                                                | (374.050)                                                                    |
| Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler            |                     | (54.364)                                                                   | (6.196)                                                                      |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                         |                     | <b>(368.544)</b>                                                           | <b>(348.067)</b>                                                             |
| Ticari alacaklardaki azalışla ilgili düzeltmeler                                                           |                     | 18.568                                                                     | 66.541                                                                       |
| Ticari borçlardaki azalışla ilgili düzeltmeler                                                             |                     | (21.114)                                                                   | (22.038)                                                                     |
| Stoklardaki azalış / (artış)                                                                               |                     | 324.350                                                                    | (422.915)                                                                    |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki azalışla ilgili düzeltmeler                                                     |                     | 39.258                                                                     | 42.643                                                                       |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artışla / (azalış)                                                                 |                     | (857.826)                                                                  | 22.564                                                                       |
| Faaliyetlerle ilgili diğer dönen/duran varlıklardaki azalış / (artış)                                      |                     | 135.257                                                                    | (36.720)                                                                     |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış)                                                    |                     | (7.037)                                                                    | 1.858                                                                        |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                                           |                     | <b>270.113</b>                                                             | <b>61.449</b>                                                                |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler                             |                     | (743)                                                                      | (421)                                                                        |
| Diğer ödemeler                                                                                             |                     | -                                                                          | (361)                                                                        |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                |                     | <b>(111.061)</b>                                                           | <b>(143.327)</b>                                                             |
| İştiraklerden temettü geliri                                                                               | 12                  | 19.389                                                                     | 18.761                                                                       |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                             |                     | (1.465)                                                                    | (7.493)                                                                      |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                           | 8                   | (128.985)                                                                  | (154.595)                                                                    |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                        |                     | <b>(550.844)</b>                                                           | <b>177.388</b>                                                               |
| Alınan faiz                                                                                                |                     | 70.601                                                                     | 63.220                                                                       |
| Ödenen faizler                                                                                             |                     | (301.243)                                                                  | (97.922)                                                                     |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                                   |                     | 1.048.123                                                                  | 2.651.296                                                                    |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                                   |                     | (1.318.397)                                                                | (2.392.706)                                                                  |
| Türev araçlardan nakit girişleri                                                                           |                     | 72                                                                         | 26.950                                                                       |
| Türev araçlardan nakit çıkışları                                                                           |                     | -                                                                          | (23.450)                                                                     |
| Ödenen temettüleri                                                                                         |                     | (50.000)                                                                   | (50.000)                                                                     |
| <b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)</b> |                     | <b>(392.535)</b>                                                           | <b>94.728</b>                                                                |
| <b>Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>                         |                     | <b>-</b>                                                                   | <b>(6.510)</b>                                                               |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)</b>                                                 | <b>4</b>            | <b>(392.535)</b>                                                           | <b>88.218</b>                                                                |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                | <b>4</b>            | <b>595.219</b>                                                             | <b>507.001</b>                                                               |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                | <b>4</b>            | <b>202.684</b>                                                             | <b>595.219</b>                                                               |

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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”). 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 2018 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 105’tir (31 Aralık 2017: 176) 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 SPK’nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir.

Torunlar GYO A.Ş. 12 Mart 2018 tarihi itibarıyla TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.’nin hisselerinin 100%’ünü satın almıştır. Bu sebeple 31 Aralık 2018 tarihinde biten hesap dönemine ait finansal tablolar olarak hazırlanmıştır.

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

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

TRN 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yılda öğrenci yurdu işletmeciliği faaliyetine başlamıştır.

#### Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO’nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 31 Aralık 2018 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. |

Mülkiyetleri Samsun Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı, Samsun İli, İlkadım İlçesi 205 Ada, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no.lu parseller ile 376 Ada, 1 no.lu parsel ve 377 Ada, 5 no.lu parselleri kapsayan alan üzerindeki “Eski Sigara Fabrikası ve Müştemilatlarının”, Samsun Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu’na projesi onaylatılarak, alışveriş merkezi ve/veya otel olarak yenilenmesi; iki katlı yer altı otoparkının yapılarak, işletme hakkının Samsun Büyükşehir Belediyesine bırakılması; tapuya 30 yıl süre ile sınırlı 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.

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

### **BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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 (devamı)**

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

##### *Torunlar Özyazıcı*

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

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 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.

##### **İştirakler**

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

##### **İştirak**

Yeni Gimat GYO A.Ş. (“Yeni Gimat”)

##### **Faaliyet konusu**

Ankamall AVM  
ve Crowne Plaza Hotel  
mülk sahibi  
Marmaris Marina işletmesi

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

##### ***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 kontrolündedir.

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

### **BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)**

##### **Bağlı ortaklık**

##### ***TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.***

Şirket, 12 Mart 2018 tarihinde 109 TL değer tespiti yapılan; nominal beher değeri 0,22 TL olan, 500.000 nominal adet olan TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.’nin hisselerinin %100’ünü 109 TL bedel karşılığı alınmasına karar verilmiştir. Şirket, TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.’yi finansal tablolara 100% oranında etmiştir.

#### **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 ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin 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, 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 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 11 Mart 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

##### **TMS’ye uygunluk beyanı**

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

##### **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 Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Bu sebeple, 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 Türk Lirası (“TL”) olup, raporlama para birimi bin TL’dir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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

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

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

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilen Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklarda Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları ile etkin ortaklık oranları (%) aşağıdaki gibidir:

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

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 muhasebeleştirilmiştir.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar

|                                          | 31 Aralık 2018<br>(%) | 31 Aralık 2017<br>(%) |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| TTA                                      | 40,00                 | 40,00                 |
|                                          | <b>31 Aralık 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
| Dönen varlıklar                          | 2.714                 | 7.310                 |
| Duran varlıklar                          | 141.431               | 128.867               |
| <b>Toplam varlıklar</b>                  | <b>144.145</b>        | <b>136.177</b>        |
| Kısa vadeli yükümlülükler                | 51.587                | 39.119                |
| Uzun vadeli yükümlülükler                | 27.804                | 38.307                |
| Özkaynaklar                              | 64.754                | 58.751                |
| <b>Toplam yükümlülükler ve özsermaye</b> | <b>144.145</b>        | <b>136.177</b>        |
| <b>Net dönem karı / (zararı)</b>         | <b>9.129</b>          | <b>(14.722)</b>       |

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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)

##### 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 kar ve zarar 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 yazmamaktadır. Şirket tarafından kabul edilen politikalarla bütünlük sağlanması açısından gerekli olduğu takdirde iştiraklerin muhasebe politikaları üzerinde değişiklik yapılabilmektedir.

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

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla iştiraklerdeki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir:

|            | 31 Aralık 2018<br>(%) | 31 Aralık 2017<br>(%) |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| Netsel     | 44,60                 | 44,60                 |
| Yeni Gimat | 14,83                 | 14,83                 |

##### İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (\*)

|                      | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Toplam varlıklar     | 1.871.068      | 1.981.809      |
| Toplam yükümlülükler | 41.012         | 32.806         |
| Net dönem karı       | 297.502        | 195.985        |

(\*) 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 2018 | 31 Aralık 2017 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Toplam varlıklar     | 1.825.053      | 1.954.235      |
| Toplam yükümlülükler | 26.731         | 19.698         |
| Net dönem karı       | 275.719        | 189.964        |

##### Netsel'den elde edilen tutarlar

|                      | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Toplam varlıklar     | 46.015         | 27.574         |
| Toplam yükümlülükler | 14.281         | 13.108         |
| Net dönem karı       | 21.783         | 6.021          |

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

### **BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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)**

###### **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'in finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

##### **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 Politikalarında 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**

###### **2018 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları**

###### **TFRS 9 Finansal Araçlar**

###### **(a) Finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü**

Şirket, cari yılda TFRS 9 Finansal Araçları (2017 sürümü) ve buna bağlı olarak diğer TFRS ile ilgili değişiklikleri, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren başlayan yıllık dönemler için uygulamaya başlamıştır. TFRS 9'un geçiş hükümleri kapsamında Şirket TFRS 9'un ilk kez uygulanması sonucu oluşan kümülatif etki önemli bir tutara ulaşmadığı için fark düzeltmesi olarak 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmemiş olup, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemiştir. TFRS 9 aşağıdakiler için yeni koşullar getirmiştir:

- 1) Finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü
- 2) Finansal varlıklarda değer düşüklüğü ve
- 3) Genel riskten korunma muhasebesi

Bu yeni koşulların detayları ve Şirket'in finansal tabloları üzerindeki etkileri aşağıda açıklanmıştır.

Şirket, TFRS 9'da belirtilen geçiş hükümlerine uygun olarak TFRS 9'u uygulamıştır.

Bu standardın ilk uygulanma tarihi (Şirket'in sahip olduğu finansal varlıklarını ve finansal yükümlülüklerini TFRS 9'da yer alan hükümlere uygun olarak değerlendirdiği tarih) 1 Ocak 2018'dir. Buna uygun olarak Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla muhasebeleştirilmeye devam edecek araçlara TFRS 9 hükümlerini uygulamaktadır ancak bu hükümler, 1 Ocak 2018 itibarıyla bilanço dışı bırakılmış araçlara uygulanmamaktadır. 1 Ocak 2018 itibarıyla muhasebeleştirilmeye devam edecek araçlara ilişkin karşılaştırmalı tutarlar, uygun görüldüğünde yeniden düzenlenir.

TFRS 9 kapsamında muhasebeleştirilmiş olan tüm finansal varlıklar, işletmenin finansal varlıklarını yönettiği iş modeli ve finansal varlıkların nakit akışlarının özellikleri temel alınarak itfa değerinde ya da gerçeğe uygun değerlerinde ölçülmelidir. Özellikle:

- sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sadece anapara ile anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına sahip bir borçlanma aracı, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür;
- diğer tüm borçlanma araçları ve özkaynak yatırımları, gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

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

### **BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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)**

##### **2018 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)**

##### **TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)**

###### **(a) Finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü (devamı)**

Şirket yönetimi, 1 Ocak 2018 tarihinde geçerli olan şartlar ve durumları dikkate alarak Şirket'in o tarihteki mevcut finansal varlıklarını yeniden değerlendirmiştir ve TFRS 9'un ilk uygulamasının, Şirket'in finansal varlıkları üzerinde, bu varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili önemli bir etkisi olmadığı sonucuna varmıştır.

Finansal varlıklarda yapılan diğer yeniden sınıflandırmaların hiçbirinin Şirket'in finansal durumu, kar veya zararı, diğer kapsamlı geliri veya toplam kapsamlı geliri üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

###### **(b) Finansal varlıklarda değer düşüklüğü**

Finansal varlıklarda değer düşüklüğüyle ilgili olarak, TMS 39'da gerçekleşen kredi zararı modeline karşılık olarak TFRS 9, beklenen kredi zararı modelinin uygulanmasını gerektirmektedir. Beklenen kredi zararı modeline göre Şirket, finansal varlıkların ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren kredi riskindeki değişiklikleri yansıtmak için her raporlama döneminde beklenen kredi zararları ve bu beklenen kredi zararlarındaki değişiklikleri muhasebeleştirmelidir. Diğer bir ifadeyle, kredi kaybını doğuran durumun, zarar karşılığı muhasebeleştirilmesinden önce gerçekleşmesine gerek bulunmamaktadır. Özellikle, TFRS 9'a göre Şirket aşağıdakiler üzerinde beklenen kredi zararları için karşılık ayırmalıdır:

###### **1) Ticari alacaklar:**

Özellikle, eğer ilgili finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden sonra önemli bir şekilde artmışsa veya bu finansal araç satın alınmış ya da orijinalde kredi zararı olan bir finansal araçsa TFRS 9, Şirket'in bu finansal araca ayrılan karşılığı, ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir miktarda ölçmesini zorunlu kılar.

Finansal araç üzerindeki kredi riskinin, ilk muhasebeleştirmeden itibaren önemli derecede artması durumunda (satın alındığında veya orijinal kredi değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar hariç) Şirket, bu finansal araç için karşılığı 12 aylık beklenen kredi zararına eşit tutarda ölçmelidir. TFRS 9'a göre ticari alacaklara ilişkin olarak karşılık ölçümü ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutarda ölçülmek için basitleştirilmiş bir yaklaşım gerektirmektedir.

###### **Değer Düşüklüğü**

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar TFRS 9'da belirtilen değer düşüklüğü karşılıkları hükümlerine tabi tutulmuştur. Şirket, ticari alacakları için TFRS 9'un izin verdiği basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalananak, ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit tutarda değer düşüklüğü hesaplamaktadır. Hesaplanan bu tutarlar önemli bir miktara ulaşmadığı için ekli finansal tablolarda bir beklenen kredi zararı için karşılık ayrılmamıştır.

###### **(c) Finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü**

TFRS 9 tarafından finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçülmesi hakkında uygulamaya konan önemli bir değişiklik, ihraççının kredi riskindeki değişikliklerle ilişkilendirilebilen gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişimlerinin muhasebeleştirilmesiyle ilişkilidir.

TFRS 9 standardının uygulanmasının Şirket'in finansal yükümlülüklerinin sınıflandırılması ve ölçümü üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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

### **BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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)**

##### **2018 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)**

##### **TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat**

###### **Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri**

Cari yılda, Şirket, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olan TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardını uygulamıştır. TFRS 15, gelirin tanınmasına 5 adımlık bir yaklaşım getirmiştir. Belirli senaryolar için TFRS 15’te daha fazla kural eklenmiştir. Yeni gerekliliklerin detayları ve Şirket’in finansal tabloları üzerindeki etkisi aşağıda açıklanmıştır.

TFRS 15, “gelir tahakkukları” ve “ertelenmiş gelir” olarak bilinen hesapları tanımlamak için “müşteri sözleşmelerinden varlıklar” ve “müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler” terimlerini kullanır, ancak bu standart, finansal durum tablosundaki alternatif açıklamaların kullanılmasını yasaklamaz. Şirket, bu tür bakiyeleri tanımlamak için yeni terminolojiyi benimsemek yerine eski tanımlar üzerinden gösterimlere devam etmiştir.

TFRS 15’in uygulanmasının, Şirket’in hasılat işlemleri için daha kapsamlı açıklamalar yapılmasının yanı sıra, Şirket’in finansal durumu ve/veya finansal performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### **TFRS 2 (değişiklikler) Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçümü**

Bu değişiklik hak ediş koşulu içeren nakde dayalı hisse bazlı ödeme işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, net ödeme özelliğine sahip hisse bazlı ödeme işlemlerinin sınıflandırılması ve hisse bazlı bir ödeme işleminin sınıfını, nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemeden özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemeye çeviren bir değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularında standarda açıklıklar getirmektedir. TFRS 2’deki değişikliklerin Şirket’in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

##### **TMS 40 (değişiklikler) TMS 40’a yapılan değişiklikler: Yatırım Amaçlı Gayrimenkulun Transferi**

Bu değişiklikle 57’inci paragraf “Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında değişiklik olduğuna ilişkin bir kanıt olduğu zaman yapılır. Kullanımdaki değişiklik, söz konusu varlık yatırım amaçlı gayrimenkul olma tanımını sağladığı veya artık sağlamadığı zaman gerçekleşir. Yönetimin, söz konusu varlığı kullanılış niyetinin değişmiş olması, tek başına kullanım amacının değiştiğine ilişkin kanıt teşkil etmez.” anlamını içerecek şekilde değiştirilmiştir. TMS 40’daki değişikliklerin Şirket’in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

##### **2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler:**

TMS 28: Paragraf 57(a)–(d) arasında belirtilen kanıtların detaylı listesi örnekleri içeren liste olarak değiştirilmiştir.

Söz konusu iyileştirme; bir girişim sermayesi kuruluşunun veya özellikli başka bir kuruluşun sahip olduğu iştirak veya iş ortaklığı yatırımının gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan varlık olarak ölçülmesi seçeneğinin ilk kayıtlara alındıktan sonra her bir iştirak ya da iş ortaklığı yatırımının ayrı ayrı ele alınmasının mümkün olduğuna açıklık getirmektedir. 2014-2016 dönemine ilişkin yıllık iyileştirmelerin Şirket’in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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)

##### 2018 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

##### TFRS Yorum 22 Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli

Söz konusu yorum aşağıda sıralanan yabancı para insinden işlemlerin olduğu 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 kalem değilse

Yorum Komitesi aşağıdaki sonuca varmıştır:

- İşlem döviz kurunun belirlenmesi açısından, işlemin gerçekleştiği tarih, parasal kalem 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.

##### Henüz yürürlüğe girmemiş yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Finansal tabloların onaylanma tarihinde, Şirket, henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

|                                                  |                                                                                                        |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TFRS 16                                          | <i>Kiralamalar<sup>1</sup></i>                                                                         |
| TMS 28 (değişiklikler)                           | <i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar<sup>1</sup></i>                                  |
| TFRS Yorum 23                                    | <i>Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler<sup>1</sup></i>                                 |
| TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)                | <i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları</i> |
| TMS 19 (değişiklikler)                           | <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a İlişkin Değişiklikler<sup>1</sup></i>                               |
| 2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler | <i>TFRS 3, TFRS 11, TMS 12 ve TMS 23 Standartlarındaki değişiklikler<sup>1</sup></i>                   |

<sup>1</sup> 1 Ocak 2019 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Şirket Yönetimi, aşağıdaki standartların uygulanmasının finansal tablolar üzerinde gelecek dönemlerde aşağıda belirtilenler dışında önemli bir etkisi olacağını düşünmemektedir:

##### 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.

##### TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

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

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

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

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

### **BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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)**

##### **Henüz yürürlüğe girmemiş yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)**

##### **TFRS 16 Kiralamalar**

##### **TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulamasının genel etkileri**

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

##### **TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (değişiklikler)**

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

##### **2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler**

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

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

##### **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 herhangi bir sınıflama yapmamıştır.

##### **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).

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

### **BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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**

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

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

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

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

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

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**

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar teslim tarihi tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır. Şirket, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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)

###### Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

###### (i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

- (a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.
- (b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve “finansman gelirleri – faiz gelirleri” kaleminde (Not 20) gösterilir.

###### Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin (bakınız korunma muhasebesi politikası) bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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)

###### Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- İtfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

###### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar. Şirket diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Şirket o araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

###### Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

###### Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

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

### **BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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 yükümlülükler**

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

(c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

###### **Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması**

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

###### **Türev finansal araçlar**

Döviz kuru ve faiz oranıyla ilişkilendirilen riskleri kontrol altında tutabilmek için Şirket, döviz forward sözleşmeleri, ve opsiyon sözleşmelerinin de dahil olduğu türev niteliğinde olan çeşitli finansal araçlar kullanmaktadır.

Türev araçlar, ilgili türev sözleşmesinin yapıldığı tarih itibarıyla gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilir ve takip eden tarihlerde de her raporlama döneminde gerçeğe uygun değerlerinden yeniden ölçülür. Sonuçta ortaya çıkan kazanç veya kayıp, eğer ilgili türev finansal riskten korunma aracı olarak belirlenmemiş ve etkinliği kanıtlanmamışsa kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Pozitif gerçeğe uygun değeri olan bir türev araç, finansal varlık olarak muhasebeleştirilirken negatif gerçeğe uygun değeri olan bir türev araç, finansal yükümlülük olarak muhasebeleştirilir. Türev araçlar, Şirket'in bu araçları netlemeye ilişkin yasal hakkı ve niyeti olması dışında net olarak gösterilmezler. Türev aracın vadesine kalan sürenin 12 aydan uzun olması ve 12 ay içerisinde gerçekleşmesinin veya sonuçlandırılmasının beklenmediği durumlarda duran varlık ya da uzun vadeli yükümlülük olarak finansal tablolarda gösterilir. Kalan türev araçlar, dönen varlık ya da kısa vadeli yükümlülük olarak sunulur. Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla açık bir türev enstrümanı bulunmamaktadır.

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

### **BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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 Araçlar için 31 Aralık 2017 tarihine kadar Uygulanan Muhasebe Politikaları**

###### **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.

###### **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.

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

### **BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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)**

###### **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.

###### **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 kiralama sözleşmeleri vardır. Söz konusu kontratlar TMS Yorum 27 uyarınca, özü itibarıyla bir finansal borç şeklinde değerlendirilmiş olup, finansal tablolarda finansal borç olarak muhasebeleştirilmiştir. Sat geri kiralama sözleşmesi kapsamında, sat geri kiralama sözleşmesine konu olan varlıklar; klima ve soğutma sistemleri, asansör ve yürüyen merdivenler ve elektronik cihazlardır.

###### **Operasyonel Kiralama**

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

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

### **BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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)**

###### **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.

###### **Kıdem tazminatı karşılığı**

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

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 Aralık 2018 itibarıyla, finansal tablolarda etkisinin önemli olmaması sebebiyle muhasebeleştirilmesi yapılmamıştır.

###### **Ödenmiş sermaye**

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

###### **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 değerlendirilir. 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 2018 tarihi itibarıyla konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa vadeli olarak sınıflandırılmıştır (Not 9).

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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

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.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

|                  | Yıllar |
|------------------|--------|
| Motorlu Taşıtlar | 5      |
| Demirbaşlar      | 4-5    |
| Binalar          | 50     |

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

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

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.

###### 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.

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

### **BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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, binalar, otel ve kongre merkezleri 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. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştuğu dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerinin tespitinde, 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 inşaata ilişkin geçmiş deneyimler ve imar izinleri gibi faktörler dikkate alınır.

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

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

### **BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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)**

###### **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, 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 günündeki 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 yapılmaz 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 değer gerçekleşmeyeceği durum ve şartlarda ve yılda en az bir kere değer düşüklüğü için gözden geçirilmektedir.

###### **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).

###### **Hasılat**

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

###### **Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri**

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

###### **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 ve ofis satışı**

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul (konut veya ofis) müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

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

### **BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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)**

###### **Hasılat (devamı)**

*Temettü ve faiz geliri:*

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman (Şirket’in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket’in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

###### **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 veya iştiraklerin Borsa İstanbul’da 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.

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

### **BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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)**

###### **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).

##### **2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

###### *Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü*

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 13.762 TL (31 Aralık 2017: 10.224 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. TFRS 9 kapsamında hesaplanan beklenen kredi zararları tutarı önemli bir miktara ulaşmadığı için ekli finansal tablolarda bir beklenen kredi zararı için karşılık ayrılmamıştır.

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 ve emsal karşılaştırma yöntemlerine 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 2018 yılında 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 m<sup>2</sup> değerleri ilerideki sayfalarda sunulmaktadır.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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 2018 ve 2017 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

| 31 Aralık 2018                                             | Ekspertiz<br>raporu<br>tarihi | Değerleme<br>yöntemi | İskonto<br>oranı (*) | Yıllık kira<br>artış oranı | Nihai büyüme<br>oranı | Emsal<br>m <sup>2</sup> değeri<br>TL (tam) |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|
| Antalya Deepo AVM                                          | 8 Ocak 2019                   | Gelir indirgeme      | %16-25               | %8-15                      | %8                    | -                                          |
| Mall of Antalya                                            | 8 Ocak 2019                   | Gelir indirgeme      | %16-25               | %8-15                      | %8                    | -                                          |
| Antalya Kepez arsalar                                      | 8 Ocak 2019                   | Emsal karşılaştırma  | -                    | -                          |                       | 263-1.858                                  |
| Bursa Korupark AVM                                         | 8 Ocak 2019                   | Gelir indirgeme      | %16-25               | %8-15                      | %8                    | -                                          |
| Torium AVM                                                 | 8 Ocak 2019                   | Gelir indirgeme      | %16-25               | %8-15                      | %8                    | -                                          |
| Bursa Zafer Plaza AVM                                      | 8 Ocak 2019                   | Gelir indirgeme      | %16-25               | %8-15                      | %8                    | -                                          |
| Mall of İstanbul AVM                                       | 8 Ocak 2019                   | Gelir indirgeme      | %16-25               | %8-15                      | %8                    | -                                          |
| Torun Tower                                                | 8 Ocak 2019                   | Emsal karşılaştırma  | -                    | -                          |                       | 12.00-45.85                                |
| Paşabahçe arazisi                                          | 8 Ocak 2019                   | Gelir indirgeme      | %16-25               | %8-15                      | %8                    | -                                          |
| İstanbul İkitelli<br>Kayabaşı arsa                         | 8 Ocak 2019                   | Emsal karşılaştırma  | -                    | -                          | -                     | 1.065                                      |
| İstanbul Beyoğlu<br>Kemankş binası                         | 8 Ocak 2019                   | Emsal karşılaştırma  | -                    | -                          | -                     | 41.700                                     |
| Bursa Korupark<br>bağımsız bölümler                        | 8 Ocak 2019                   | Emsal karşılaştırma  | -                    | -                          | -                     | 500 - 4.790                                |
| Mall of İstanbul<br>Konut ve Ofisler                       | 8 Ocak 2019                   | Emsal karşılaştırma  | -                    | -                          | -                     | 5.56-10.87                                 |
| Mall of İstanbul otel<br>kongre merkezi ve<br>ofis projesi | 8 Ocak 2019                   | Gelir indirgeme      | %16-25               | %8-15                      | %8                    |                                            |
| Torun Center                                               | 8 Ocak 2019                   | Emsal karşılaştırma  | -                    | -                          | -                     | 19.57 - 27.40                              |

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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                                       | Ekspertiz raporu tarihi | Değerleme yöntemi   | İskonto oranı (*) | Yıllık kira artış oranı | Nihai büyüme oranı | Emsal m <sup>2</sup> değeri TL (tam) |
|------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Antalya Deepo AVM                                    | 5 Ocak 2018             | Gelir indirgeme     | %11               | %3                      | %3                 | -                                    |
| Mall of Antalya                                      | 5 Ocak 2018             | Gelir indirgeme     | %11               | %3                      | %3                 | -                                    |
| Antalya Kepez arsalar                                | 5 Ocak 2018             | Emsal karşılaştırma | -                 | -                       | -                  | 250-1.805                            |
| Bursa Korupark AVM                                   | 5 Ocak 2018             | Gelir indirgeme     | %11               | %3                      | %3                 | -                                    |
| Torium AVM                                           | 5 Ocak 2018             | Gelir indirgeme     | %11               | %3                      | %3                 | -                                    |
| Bursa Zafer Plaza AVM                                | 5 Ocak 2018             | Gelir indirgeme     | %11               | %3                      | %3                 | -                                    |
| Mall of İstanbul AVM                                 | 5 Ocak 2018             | Gelir indirgeme     | %11               | %3                      | %3                 | -                                    |
| Torun Tower                                          | 5 Ocak 2018             | Emsal karşılaştırma | -                 | -                       | -                  | 8.120-26.440                         |
| Paşabahçe arazisi                                    | 5 Ocak 2018             | Gelir indirgeme     | %11               | %4                      | %4                 | 3.010-10.100                         |
| İstanbul İkitelli Kayabaşı arsa                      | 5 Ocak 2018             | Emsal karşılaştırma | -                 | -                       | -                  | 875                                  |
| İstanbul Beyoğlu Kemankş binası                      | 5 Ocak 2018             | Emsal karşılaştırma | -                 | -                       | -                  | 38.450-39.700                        |
| Bursa Korupark bağımsız bölümler                     | 5 Ocak 2018             | Emsal karşılaştırma | -                 | -                       | -                  | 500-4.340                            |
| Mall of İstanbul Konut ve Ofisler                    | 5 Ocak 2018             | Emsal karşılaştırma | -                 | -                       | -                  | 5.127-10.000                         |
| Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis projesi | 5 Ocak 2018             | Gelir indirgeme     | %11               | %3                      | %3                 | -                                    |
| Torun Center                                         | 5 Ocak 2018             | Emsal karşılaştırma | -                 | -                       | -                  | 10.165 - 25.715                      |

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıl için iskonto oranları her bir gayrimenkul için çoğunlukta olan döviz cinsinden nakit akımları baz alınarak tespit edilmiştir. Türkiye’de AVRO ve ABD Doları kira sözleşmeleri sıklıkla tercih edilen para birimleridir.

31 Aralık 2018 itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 6.986.844 TL olan gayrimenkullerin (31 Aralık 2017: 5.498.739 TL) değerlemelerindeki tüm değişkenler sabit ve kullanılan iskonto oranı %0,5 fazla ve %0,5 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 349.342 TL az ve 349.342 TL fazla olacaktı (31 Aralık 2017: 274.936 TL az, 274.936 TL fazla).

- i. Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü’nde kain 84.503,61 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Antalya Deepo AVM ve büyüme projesi (Mall of Antalya) Nisan 2017 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-409 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 900.000 TL olarak belirlenmiştir (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 580.000 TL olarak belirlenmiştir).

- ii. Şirket’in, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü’nde kain 57.680 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsası mevcuttur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-408 tarihli 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 62.235 TL olarak belirlenmiştir (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).

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain 53.185,61 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Korupark Alışveriş Merkezi Mayıs 2007 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-398 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.540.000 TL olarak belirlenmiştir (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).

- iv. Şirket, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 181.295 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan içerisinde Mall of İstanbul Alışveriş Merkezi 23 Mayıs 2014 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-391 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 2.590.000 TL olarak belirlenmiştir (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).

- v. Şirket, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde kain 44.571 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerine Torium Alışveriş Merkezi projesini gerçekleştirmiştir. Torium AVM projesi tamamlanmış olup, AVM 30 Ekim 2010 tarihinde ziyarete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-400 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 490.000 TL olarak belirlenmiştir (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).

- vi. Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi'nde kain 70.644 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsası mevcuttur ve 3.935 m<sup>2</sup> alanlı iskele ve rıhtım için 49 yıllık kullanım hakkına sahiptir. Söz konusu arsa üzerinde 5 Yıldızlı Otel ve Apart Otel projesi yapılması planlanmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2018 tarihli 2018-404 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 801.100 TL olarak belirlenmiştir (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).

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 2.Bölge’de kain 11.099 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bölümünün kiralanmasına ilişkin sözleşme imzalanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-402 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.724.000 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-563 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.532.000 TL olarak belirlenmiştir).

- viii. Şirket, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi’nde kain 9.622 m<sup>2</sup> 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 hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-397 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 352.400 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-574 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 291.600 TL olarak belirlenmiştir).

- ix. Şirket’in, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kayabaşı Köyü’nde kain 60.833 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli 2017-569 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 64.785 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-569 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 53.230 TL olarak belirlenmiştir).

- x. Şirket, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankes Mahallesi’nde kain 1.501 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde binası mevcuttur. Bina restore edilerek otel projesi gerçekleştirilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-406 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 61.660 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli ve 2017-571 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 58.170 TL olarak belirlenmiştir).

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain Bursa Korupark Alışveriş Merkezi'nin eklentileri olan bir adet yunus havuzu, sosyal tesisler, ofis ve depoları bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-399 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 22.433 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-576 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 20.613 TL olarak belirlenmiştir).

- xii. Şirket, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 18.209 m<sup>2</sup> alan üzerinde Mall of İstanbul Otel Kongre Merkezi ve Ofis Projesi yapılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-394 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2018 tarihindeki tarihindeki Torunlar GYO'ya ait olan kısmın gerçeğe uygun değeri toplam 313.344 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli ve 2017-565 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2017 tarihindeki tarihindeki Torunlar GYO'ya ait olan kısmın gerçeğe uygun değeri toplam 256.339 TL olarak belirlenmiştir.)

- xiii. Şirket, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde 2.177 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip 20 adet ofis ve 2 adet konuttan oluşan 22 adet üniteyi kiraya vermiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-392 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri toplam 13.550 TL olarak belirlenmiştir (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).

- xiv. Şirket, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi'nde Torun Center projesinde yer alan 68.673 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip işyeri, ofis ve ticari ünitlerden oluşan bir kısmı 2018 yılında kiraya verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-403 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.086.976 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-562 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.022.687 TL olarak belirlenmiştir.)

##### 2.8 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.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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. 31 Aralık 2018 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

|                                                                | Toplam<br>bölüm geliri | Brüt<br>kar    | Yatırım amaçlı<br>gayrimenkul<br>değer<br>artışları (*) | Faaliyet<br>karı/<br>(zararı) | İştiraklerden elde<br>edilen gelir /<br>(gider) | Finansman<br>giderleri, net | Sürdürülen<br>faaliyetler vergi<br>öncesi kar /<br>(zarar) | Yatırım<br>harcamaları<br>(**) |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Kiralık ofis ve<br/>Alışveriş merkezleri</b>                |                        |                |                                                         |                               |                                                 |                             |                                                            |                                |
| Mall of İstanbul AVM                                           | 245.185                | 186.572        | 725.400                                                 | 903.778                       | -                                               | -                           | 903.778                                                    | 4.600                          |
| Korupark AVM                                                   | 134.951                | 110.078        | 245.517                                                 | 360.580                       | -                                               | -                           | 360.580                                                    | 1.483                          |
| Torun Tower                                                    | 83.696                 | 75.729         | 192.000                                                 | 273.757                       | -                                               | -                           | 273.757                                                    | -                              |
| Torium AVM                                                     | 59.415                 | 23.813         | 38.888                                                  | 61.339                        | -                                               | -                           | 61.339                                                     | 5.202                          |
| Zafer Plaza AVM                                                | 33.900                 | 25.149         | 60.800                                                  | 85.740                        | -                                               | -                           | 85.740                                                     | -                              |
| Antalya Deepo AVM                                              | 40.393                 | 31.359         | 110.295                                                 | 141.632                       | -                                               | -                           | 141.632                                                    | -                              |
| Mall of Antalya                                                | 43.370                 | 28.392         | 198.860                                                 | 226.920                       | -                                               | -                           | 226.920                                                    | 12.740                         |
| Korupark bağımsız bölümler                                     | 622                    | 615            | -                                                       | 129                           | -                                               | -                           | 129                                                        | -                              |
| Torun Center                                                   | 4.287                  | 2.695          | 61.031                                                  | 60.635                        | -                                               | -                           | 60.635                                                     | 3.258                          |
| <b>Ara toplam</b>                                              | <b>645.819</b>         | <b>484.402</b> | <b>1.632.791</b>                                        | <b>2.114.510</b>              | -                                               | -                           | <b>2.114.510</b>                                           | <b>27.283</b>                  |
| <b>Konut ve ofis projeleri</b>                                 |                        |                |                                                         |                               |                                                 |                             |                                                            |                                |
| Torun Center                                                   | 32.289                 | 23.987         | -                                                       | 11.552                        | -                                               | -                           | 11.552                                                     | -                              |
| Korupark 3. Etap Konutlar                                      | 2.771                  | 2.047          | 1.809                                                   | 3.753                         | -                                               | -                           | 3.753                                                      | -                              |
| Mall of İstanbul                                               | -                      | -              | (5.590)                                                 | (5.590)                       | -                                               | -                           | (5.590)                                                    | 60                             |
| Nişistambul Projesi                                            | 97                     | 123            | -                                                       | 16                            | -                                               | -                           | 16                                                         | -                              |
| 5. Levent Projesi (***)                                        | 1.088                  | 308            | 14.684                                                  | 14.992                        | -                                               | -                           | 14.992                                                     | -                              |
| <b>Ara toplam</b>                                              | <b>36.245</b>          | <b>26.465</b>  | <b>10.903</b>                                           | <b>24.723</b>                 | -                                               | -                           | <b>24.723</b>                                              | <b>60</b>                      |
| <b>İnşa aşamasında olan projeler</b>                           |                        |                |                                                         |                               |                                                 |                             |                                                            |                                |
| 5. Levent Projesi (***)                                        | 1.270.845              | 373.996        | -                                                       | 361.096                       | -                                               | -                           | 361.096                                                    | 438.305                        |
| Paşabahçe projesi                                              | -                      | -              | 41.645                                                  | 41.645                        | -                                               | -                           | 41.645                                                     | 4.855                          |
| Mall of İstanbul otel kongre<br>merkezi ve konut projesi       | -                      | -              | 17.194                                                  | 17.194                        | -                                               | -                           | 17.194                                                     | 39.751                         |
| <b>Proje geliştirmek üzere elde<br/>tutulan gayrimenkuller</b> |                        |                |                                                         |                               |                                                 |                             |                                                            |                                |
| Antalya Kepez Arsalar                                          | -                      | -              | (15.775)                                                | (15.775)                      | -                                               | -                           | 15.775                                                     | -                              |
| Kayabaşı arsası                                                | -                      | -              | 11.555                                                  | 11.555                        | -                                               | -                           | 11.555                                                     | -                              |
| Kemankeş binası                                                | -                      | 252            | 3.238                                                   | 3.490                         | -                                               | -                           | 3.490                                                      | 252                            |
| Mall of İstanbul 3. Etap (**)                                  | -                      | -              | (6.980)                                                 | (6.980)                       | -                                               | -                           | (6.980)                                                    | -                              |
| <b>İştirakler</b>                                              |                        |                |                                                         |                               |                                                 |                             |                                                            |                                |
| Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)                                  | -                      | -              | -                                                       | -                             | 40.997                                          | -                           | 40.997                                                     | -                              |
| Netsel                                                         | -                      | -              | -                                                       | -                             | 9.715                                           | -                           | 9.715                                                      | -                              |
| TTA                                                            | -                      | -              | -                                                       | -                             | 3.652                                           | -                           | 3.652                                                      | -                              |
| Dağıtılmamış                                                   | -                      | 194            | -                                                       | 52.437                        | -                                               | (1.370.120)                 | (1.317.683)                                                | -                              |
| <b>Toplam</b>                                                  | <b>1.952.909</b>       | <b>885.309</b> | <b>1.694.571</b>                                        | <b>2.603.895</b>              | <b>54.364</b>                                   | <b>(1.370.120)</b>          | <b>1.288.139</b>                                           | <b>510.506</b>                 |

(\*) 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.

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)**

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

|                                                                | Toplam<br>bölüm geliri | Brüt<br>kar    | Yatırım amaçlı<br>gayrimenkul<br>değer<br>artışları (*) | Faaliyet<br>karı/<br>(zararı) | İştiraklerden elde<br>edilen gelir /<br>(gider) | Finansman<br>giderleri, net | Sürdürülen<br>faaliyetler vergi<br>öncesi kar /<br>(zarar) | Yatırım<br>harcamaları<br>(**) |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Kiralık ofis ve</b>                                         |                        |                |                                                         |                               |                                                 |                             |                                                            |                                |
| <b>Alışveriş merkezleri</b>                                    |                        |                |                                                         |                               |                                                 |                             |                                                            |                                |
| 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                        |
| Mall of İstanbul                                               | -                      | -              | -                                                       | -                             | -                                               | -                           | -                                                          | -                              |
| Konut ve Ofisler                                               | -                      | -              | -                                                       | -                             | -                                               | -                           | -                                                          | -                              |
| 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                          |
| <b>Ara toplam</b>                                              | <b>467.788</b>         | <b>357.540</b> | <b>181.841</b>                                          | <b>532.525</b>                | <b>-</b>                                        | <b>-</b>                    | <b>532.525</b>                                             | <b>132.478</b>                 |
| <b>Konut ve ofis projeleri</b>                                 |                        |                |                                                         |                               |                                                 |                             |                                                            |                                |
| 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                                                | -                      | -              | -                                                       | -                             | -                                               | -                           | -                                                          | -                              |
| Nişistanbul Projesi                                            | 2.246                  | 1.560          | -                                                       | 1.393                         | -                                               | -                           | 1.393                                                      | -                              |
| <b>Ara toplam</b>                                              | <b>102.814</b>         | <b>43.172</b>  | <b>(5.361)</b>                                          | <b>37.078</b>                 | <b>-</b>                                        | <b>-</b>                    | <b>37.078</b>                                              | <b>40.205</b>                  |
| <b>İnşa aşamasında olan projeler</b>                           |                        |                |                                                         |                               |                                                 |                             |                                                            |                                |
| 5. Levent Projesi (***)                                        | 183.990                | 90.706         | -                                                       | 84.533                        | -                                               | -                           | 84.533                                                     | 522.975                        |
| Torun Center                                                   | -                      | -              | -                                                       | -                             | -                                               | -                           | -                                                          | -                              |
| Mall of İstanbul otel<br>kongre merkezi<br>ve ofis projesi     | -                      | -              | 40.361                                                  | 40.361                        | -                                               | -                           | 40.361                                                     | 9.002                          |
| <b>Proje geliştirmek üzere elde<br/>tutulan gayrimenkuller</b> |                        |                |                                                         |                               |                                                 |                             |                                                            |                                |
| Paşabahçe arazisi                                              | -                      | -              | 134.270                                                 | 134.270                       | -                                               | -                           | 134.270                                                    | 13.000                         |
| Kayabaşı arsası                                                | -                      | -              | 3.984                                                   | 3.984                         | -                                               | -                           | 3.984                                                      | -                              |
| Kemankş binası                                                 | -                      | -              | 6.439                                                   | 6.439                         | -                                               | -                           | 6.439                                                      | -                              |
| <b>İştirakler</b>                                              |                        |                |                                                         |                               |                                                 |                             |                                                            |                                |
| Ankamall ve                                                    |                        |                |                                                         |                               |                                                 |                             |                                                            |                                |
| Otel (Yeni Gimat)                                              | -                      | -              | -                                                       | -                             | 28.172                                          | -                           | 28.172                                                     | -                              |
| Netsel                                                         | -                      | -              | -                                                       | -                             | 3.239                                           | -                           | 3.239                                                      | -                              |
| TTA                                                            | -                      | -              | -                                                       | -                             | (1.250)                                         | -                           | (1.250)                                                    | -                              |
| Torunlar Özyazıcı                                              | -                      | -              | -                                                       | -                             | -                                               | -                           | -                                                          | -                              |
| Dağıtılmamış                                                   | 370                    | 256            | -                                                       | (24.325)                      | 30.161                                          | (419.414)                   | (413.578)                                                  | -                              |
| <b>Toplam</b>                                                  | <b>754.962</b>         | <b>491.674</b> | <b>361.534</b>                                          | <b>814.865</b>                | <b>60.321</b>                                   | <b>(419.414)</b>            | <b>455.773</b>                                             | <b>717.660</b>                 |

(\*) 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.

(\*\*\*) 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.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

|                                               | <b>31 Aralık 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kasa                                          | -                     | 1                     |
| Banka                                         | 203.469               | 602.340               |
| <i>Vadesiz mevduatlar</i>                     | 2.472                 | 829                   |
| <i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i> | 200.997               | 601.511               |
| Diğer hazır değerler                          | 412                   | 91                    |
|                                               | <b>203.881</b>        | <b>602.432</b>        |

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

|                                               | <b>31 Aralık 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                     | 203.881               | 602.432               |
| Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku           | (1.197)               | (7.213)               |
| <b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b> | <b>202.684</b>        | <b>595.219</b>        |

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

|             | <b>31 Aralık 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
|             | <b>(%)</b>            | <b>(%)</b>            |
| ABD Doları  | %6,39                 | %4,05                 |
| Avro        | %3,80                 | %2,12                 |
| Türk Lirası | %23,43                | %14,76                |

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR****Finansal Borçlar**

|                                                                | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Finansal borçlanmalar</b>                                   |                  |                  |
| Banka Kredileri                                                | 258.038          | 469.671          |
| <b><i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i></b>                | <b>258.038</b>   | <b>469.671</b>   |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları           | 1.652.764        | 374.690          |
| Finansal kiralamalar                                           | 32.844           | 21.682           |
| <b><i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i></b> | <b>1.685.608</b> | <b>396.372</b>   |
| Banka kredileri                                                | 2.187.695        | 2.669.391        |
| Finansal kiralamalar                                           | 62.694           | 71.042           |
| <b><i>Uzun vadeli borçlanmalar</i></b>                         | <b>2.250.389</b> | <b>2.740.433</b> |
| <b>Toplam finansal borçlanmalar</b>                            | <b>4.194.035</b> | <b>3.606.476</b> |

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla toplam 2.240.185 TL tutarındaki (31 Aralık 2017: 1.438.978 TL) finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen, toplam 7.372.063 TL tutarında (31 Aralık 2017: 4.885.676 TL) yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır.

**a) Banka kredileri**

|                                              | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kısa vadeli banka kredileri                  | 258.038          | 469.671          |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları | 1.652.764        | 374.690          |
| Uzun vadeli banka kredileri                  | 2.187.695        | 2.669.391        |
| <b>Toplam borçlar</b>                        | <b>4.098.497</b> | <b>3.513.752</b> |

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (devamı)**

| <b>31 Aralık 2017</b>                               | <b>Ağırlıklı<br/>Ortalama etkin<br/>faiz oranı (%)</b> | <b>Para<br/>birimi</b> | <b>Orjinal<br/>tutar</b> | <b>TL<br/>karşılığı</b> |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Kısa vadeli banka kredileri                         | 14,75                                                  | TL                     | 312.123                  | 312.123                 |
|                                                     | 2                                                      | Avro                   | 34.891                   | 157.548                 |
| Uzun vadeli banka kredilerinin<br>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                         | 15                                                     | TL                     | 248.566                  | 248.566                 |
|                                                     | 5,47                                                   | ABD Doları             | 515.037                  | 1.942.667               |
|                                                     | 3,94                                                   | Avro                   | 105.893                  | 478.158                 |
| <b>Toplam banka kredileri</b>                       |                                                        |                        |                          | <b>3.513.752</b>        |

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

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

|                 | <b>31 Aralık 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 2019            | -                     | 1.585.968             |
| 2020            | 703.497               | 452.846               |
| 2021            | 190.334               | 452.846               |
| 2021 ve sonrası | 1.293.864             | 630.577               |
|                 | <b>2.187.695</b>      | <b>3.122.237</b>      |

**Finansal kiralama işlemlerinden borçlar**

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir.

|               | <b>31 Aralık 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 yıla kadar  | 32.844                | 21.681                |
| 1 yıl - 5 yıl | 62.694                | 71.043                |
|               | <b>95.538</b>         | <b>92.724</b>         |

Finansal kiralama yükümlülükleri ABD Doları ve Avro'dan oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2018 itibarıyla %3,56 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 1.527 Avro ile %4,95 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 827 ABD Doları (31 Aralık 2017: 688.250 ABD Doları ve 20.891 Avro) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

31 Aralık 2018 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.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

|                                           | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b> |                |                |
| Verilen sipariş avansları                 | 8.738          | 44.339         |
| Gelecek aylara ait giderler               | 5.458          | 8.216          |
|                                           | <b>14.196</b>  | <b>52.555</b>  |

**Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

|                               |              |               |
|-------------------------------|--------------|---------------|
| Verilen sipariş avansları (*) | 970          | 89.651        |
| Gelecek yıllara ait giderler  | 3.033        | 3.351         |
|                               | <b>4.003</b> | <b>93.002</b> |

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

|                                        | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017   |
|----------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b> |                |                  |
| Alınan avanslar (**)                   | 95.164         | 1.164.658        |
| Ertelenmiş gelirler                    | -              | 11.852           |
|                                        | <b>95.164</b>  | <b>1.176.510</b> |

(\*\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 85.881 TL'lik kısmı 5. Levent projesi 4.270 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi, 2.143 TL tutarındaki kısmı Korupark 3. Etap ve kalan 5.190 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 1.153.027 TL'lik kısmı 5. Levent projesi 6.578 TL'lik kısmı Torun Center projesi, 672 TL tutarındaki kısmı Korupark 1-2-3. Etap ve kalan 4.679 TL diğer avanslardan oluşmaktadır).

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

| <b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>            | <b>31 Aralık 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ticari alacaklar                               | 75.587                | 48.174                |
| Alacak senetleri (*)                           | 80.081                | 122.252               |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not:23) | 30.873                | 3.882                 |
| Alınan çekler                                  | 603                   | 8.567                 |
| Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı          | (13.762)              | (10.244)              |
|                                                | <b>173.382</b>        | <b>172.631</b>        |

| <b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b> | <b>31 Aralık 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Alacak senetleri (*)                | 10.661                | 33.498                |
|                                     | <b>10.661</b>         | <b>33.498</b>         |

(\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 55.369 TL'si 5. Levent projesinden, 11.054 TL'si Mall of İstanbul 2. Etap projesinden, 6.471 TL'si Korupark 3. Etap konut projesinden, 3.081 TL'si Mall of Antalya projesinden, 2.079 TL'si Torium projesinden ve geriye kalan 13.618 TL diğer alacak senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 5. Levent 148.400 TL, Mall of İstanbul 2. Etap 2.047 TL, Korupark 3. Etap 5.997TL).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</b> | <b>31 Aralık 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Dönem başı</b>                                  | <b>(10.244)</b>       | <b>(6.732)</b>        |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar                   | (3.864)               | (5.044)               |
| Konusu kalmayan karşılıklar                        | 346                   | 1.532                 |
| <b>Dönem sonu</b>                                  | <b>(13.762)</b>       | <b>(10.244)</b>       |

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

|                   | <b>31 Aralık 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| 3 - 6 ay arası    | (262)                 | (3.128)               |
| 6 aydan daha uzun | (13.500)              | (7.116)               |
|                   | <b>(13.762)</b>       | <b>(10.244)</b>       |

| <b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>          | <b>31 Aralık 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ticari borçlar                             | 67.188                | 103.553               |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not:23) | 30.292                | 11.172                |
| Borç senetleri                             | 630                   | 4.499                 |
|                                            | <b>98.110</b>         | <b>119.224</b>        |

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

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

|                                                                | 1 Ocak<br>2018   | İlaveler       | Çıkışlar | Transferler   | Gerçeğe<br>Uygun değer<br>değişimi | 31 Aralık<br>2018 |
|----------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------|---------------|------------------------------------|-------------------|
| <b>Alışveriş Merkezleri<br/>ve ofisler</b>                     |                  |                |          |               |                                    |                   |
| Mall of İstanbul AVM                                           | 1.860.000        | 4.600          | -        | -             | 725.400                            | 2.590.000         |
| Torun Tower                                                    | 1.532.000        | -              | -        | -             | 192.000                            | 1.724.000         |
| Bursa Korupark AVM                                             | 1.293.000        | 1.483          | -        | -             | 245.517                            | 1.540.000         |
| Torun Center                                                   | 1.022.687        | 3.258          | -        | -             | 61.031                             | 1.086.976         |
| Torium AVM (***)                                               | 465.200          | 5.202          | -        | (19.290)      | 38.888                             | 490.000           |
| Antalya Deepo AVM                                              | 299.600          | 105            | -        | -             | 110.295                            | 410.000           |
| Mall of Antalya (*)                                            | 278.400          | 12.740         | -        | -             | 198.860                            | 490.000           |
| Bursa Zafer Plaza AVM                                          | 291.600          | -              | -        | -             | 60.800                             | 352.400           |
| Mall of İstanbul                                               |                  |                |          |               |                                    |                   |
| Konut ve Ofisler                                               | 19.080           | 60             | -        | -             | (5.590)                            | 13.550            |
| Korupark bağımsız bölümler                                     | 20.613           | 11             | -        | -             | 1.809                              | 22.433            |
| Torium Yurt (***)                                              | -                | 56.608         | -        | 19.290        | -                                  | 75.898            |
| 5. Levent (***)                                                | -                | -              | -        | 38.246        | 14.684                             | 52.930            |
| <b>İnşa aşamasındaki<br/>yatırım amaçlı<br/>gayrimenkuller</b> |                  |                |          |               |                                    |                   |
| Paşabahçe arazisi (**)                                         | 754.600          | 4.855          | -        | -             | 41.645                             | 801.100           |
| Mall of İstanbul otel<br>kongre merkezi ve<br>ofis Projesi     | 256.339          | 39.811         | -        | -             | 17.194                             | 313.344           |
| <b>Geliştirme amaçlı elde<br/>tutulan gayrimenkuller</b>       |                  |                |          |               |                                    |                   |
| Antalya Kepez Arsalar                                          | 78.010           | -              | -        | -             | (15.775)                           | 62.235            |
| Kemankş binası                                                 | 58.170           | 252            | -        | -             | 3.238                              | 61.660            |
| Kayabaşı arsa                                                  | 53.230           | -              | -        | -             | 11.555                             | 64.785            |
| Mall of İstanbul                                               |                  |                |          |               |                                    |                   |
| 3. Etap                                                        | -                | 75.100         | -        | -             | (6.980)                            | 68.120            |
|                                                                | <b>8.282.529</b> | <b>204.085</b> | <b>-</b> | <b>38.246</b> | <b>1.694.571</b>                   | <b>10.219.431</b> |

(\*) 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz, 209 Ada, 3 Parsel, 16,212 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz, 200 Ada, 3 Parsel, 827 m<sup>2</sup> 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. İlgili projeye ait yapı ruhsatı 7 Eylül 2017 alınmıştır.

(\*\*\*) 5. Levent projesinden kira geliri elde edilecek kısımların stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

|                                                            | 1 Ocak<br>2017   | İlaveler       | Çıkışlar | Transferler | Gerçeğe<br>Uygun değer<br>değişimi | 31 Aralık<br>2017 |
|------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------|-------------|------------------------------------|-------------------|
| <b>Alışveriş Merkezleri<br/>ve ofisler</b>                 |                  |                |          |             |                                    |                   |
| 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 Deepo AVM ve<br>Mall of Antalya (*)                | 513.370          | 109.081        | -        | -           | (44.451)                           | 578.000           |
| Bursa Zafer Plaza AVM                                      | 329.020          | -              | -        | -           | (37.420)                           | 291.600           |
| Mall of İstanbul<br>Konut ve Ofisler                       | 24.441           | -              | -        | -           | (5.361)                            | 19.080            |
| Korupark bağımsız bölümler                                 | 21.730           | -              | -        | -           | (1.117)                            | 20.613            |
| <b>İnşa aşamasındaki yatırım<br/>amaçlı gayrimenkuller</b> |                  |                |          |             |                                    |                   |
| Paşabahçe projesi                                          | 607.330          | 13.000         | -        | -           | 134.270                            | 754.600           |
| Mall of İstanbul otel kongre<br>merkezi ve konut projesi   | 206.861          | 9.117          | -        | -           | 40.361                             | 256.339           |
| <b>Geliştirme amaçlı elde<br/>tutulan gayrimenkuller</b>   |                  |                |          |             |                                    |                   |
| Antalya Kepez Arsalar                                      | 61.650           | -              | -        | -           | 16.360                             | 78.010            |
| Kemankş binası                                             | 51.731           | -              | -        | -           | 6.439                              | 58.170            |
| Kayabaşı arsa                                              | 49.246           | -              | -        | -           | 3.984                              | 53.230            |
|                                                            | <b>7.753.884</b> | <b>154.595</b> | -        | -           | <b>374.050</b>                     | <b>8.282.529</b>  |

(\*) 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz, 209 Ada, 3 Parsel, 16,212 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz, 200 Ada, 3 Parsel, 827 m<sup>2</sup> 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.

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

|                          | 31 Aralık 2018<br>Orişinal<br>Tutar | 31 Aralık 2017<br>Orişinal<br>Tutar | Döviz<br>cinsi | 31 Aralık<br>2018 | 31 Aralık<br>2017 |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Torun Tower              | 390.000                             | 390.000                             | ABD Doları     | 2.051.751         | 1.471.041         |
| Paşabahçe arazisi        | 375.000                             | 375.000                             | ABD Doları     | 1.972.838         | 1.414.463         |
| Mall of İstanbul         | 150.000                             | 150.000                             | ABD Doları     | 789.135           | 565.785           |
| Mall of İstanbul         | 406.399                             | 406.399                             | TL             | 406.399           | 406.399           |
| Bursa Korupark AVM       | 225.000                             | 225.000                             | Avro           | 1.356.301         | 1.015.989         |
| Mall of Antalya - Deepo  | 130.000                             | -                                   | Avro           | 783.641           | -                 |
| Mall of İstanbul Ek Arsa | 12.000                              | 12.000                              | TL             | 12.000            | 12.000            |
|                          |                                     |                                     |                | <b>7.372.065</b>  | <b>4.885.677</b>  |

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 9 - STOKLAR**

|                                   | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kısa vadeli stoklar</b>        |                  |                  |
| <b>Konutlar ve ofis projeleri</b> |                  |                  |
| Tamamlanmış Projeler              |                  |                  |
| - Torun Center projesi (*)        | 560.563          | 301.326          |
| - Mall of İstanbul projesi(**)    | 25.965           | 30.558           |
| - Nishistanbul (***)              | 12.088           | 12.495           |
| - Korupark 3. etap (****)         | 2.673            | 3.560            |
| - Torium (*****)                  | 438              | 438              |
| Tamamlanmamış Projeler            |                  |                  |
| - 5.Levent projesi(*****)         | 659.277          | 961.806          |
| - Torun center projesi (*)        | -                | 314.815          |
|                                   | <b>1.261.004</b> | <b>1.624.998</b> |

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kısa vadeli stoklar içerisinde yer alan Torium konutlarına ilişkin 67 TL (31 Aralık 2017: 67 TL) ve Nishistanbul konutları üzerinde 1.398 TL (31 Aralık 2017: 1.398 TL) olmak üzere toplamda 1.465 TL (31 Aralık 2017: 1.465 TL) stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

- (\*) Torun Center Projesi 45.776 m<sup>2</sup>'si Kule Ofis, 36.382 m<sup>2</sup>'si Yatay Ofis, 77.988 m<sup>2</sup>'si Konut ve 15.312 m<sup>2</sup>'si Ticari Alan olmak üzere toplam 175.408 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahiptir. Kule Ofis ve Yatay Ofislerin teslimine 31 Aralık 2016 tarihinde başlanarak 31 Aralık 2018 itibarıyla 87 adet konut, 46 adet ofis ve 39 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 573.522 TL kesin satış geliri elde edilmiştir (31 Aralık 2017: 81 adet konut, 45 adet ofis ve 39 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 541.849 TL satış geliri elde edilmiştir). 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).
- (\*\*) Mall of İstanbul projesine ilişkin inşaat ruhsatı 18 Mart 2011 tarihinde alınmıştır. Söz konusu proje, 129.186 m<sup>2</sup> alışveriş merkezi, 97.700 m<sup>2</sup> konut, 8.433 m<sup>2</sup> ofis ve 421.209 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplam 656.528 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> brüt satılabilir alana sahip konut ve ofis bölümüne ait arsanın değeri 203.233 TL olarak belirlenmiş olup proje bitiminde satışı yapılacak olan konut ve ofislere ait söz konusu arsa bedeli stoklara transfer edilmiştir. Proje teslimlerine 24 Aralık 2013'te başlanarak 31 Aralık 2018 itibarıyla 1.078 adet konut, 133 adet ofis ve 21 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 985 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. 31 Aralık 2018 itibarıyla 361 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. (31 Aralık 2017: 1.077 adet konut, 133 adet ofis ve 21 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 623.824 TL kesin satış geliri elde edilmiştir).
- (\*\*\*) İstanbul İl, Yenibosna mahallesinde 243DS3A pafta, 338 ada, 1 parsel'de kayıtlı Nishistanbul projesinde bulunan 1 adet ofis (brüt 260 m<sup>2</sup>) ve 6 adet mağaza (brüt 1.546 m<sup>2</sup>) 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 2018 itibarıyla toplam 100.204 m<sup>2</sup>'lik 667 adet konutun satışı ve teslimatı gerçekleştirilmiştir (31 Aralık 2017: 99.532 m<sup>2</sup>'lik 663).
- (\*\*\*\*\*) Torium projesinde 31 Aralık 2018 itibarıyla, 5.723 m<sup>2</sup>'lik 53 adet konuttan, 5.534 m<sup>2</sup>'lik 51 adet konut satılmış olup, geriye 189 m<sup>2</sup>'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır. 2018 yılında ise herhangi bir teslim yoktur.
- (\*\*\*\*\*) 5. Levent projesinde 31 Aralık 2018 itibarıyla, 1.799 adet konut satılmış ve teslimatı gerçekleştirilmiştir. (31 Aralık 2017: 173 adet)

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 10 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

|                                     | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Diğer dönen varlıklar</b>        |                |                |
| Katma Değer Vergisi ("KDV") alacağı | 11.416         | 139.036        |
| Peşin ödenen vergi ve fonlar        | 1.668          | 4.636          |
| Diğer                               | 613            | 3.554          |
|                                     | <b>13.697</b>  | <b>147.226</b> |

|                                                       | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</b>                |                |                |
| Proje maliyetlerine ait kısa vadeli yükümlülükler (*) | 171.213        | -              |
| Ödenecek vergi ve fonlar                              | 4.576          | 5.172          |
| Gider tahakkukları                                    | 80             | -              |
|                                                       | <b>175.869</b> | <b>5.172</b>   |

|                                                       | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                |                |                |
| Proje maliyetlerine ait uzun vadeli yükümlülükler (*) | 52.304         | -              |
|                                                       | <b>52.304</b>  | <b>-</b>       |

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

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

|                               | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Diğer borçlar</b>          |                |                |
| Alınan depozito ve teminatlar | 28.076         | 33.651         |
| Diğer                         | 165            | 1.627          |
|                               | <b>28.241</b>  | <b>35.278</b>  |

|                                | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Diğer alacaklar</b>         |                |                |
| Verilen depozito ve teminatlar | 9.293          | 1.454          |
| Diğer alacaklar                | 3.101          | 188            |
|                                | <b>12.394</b>  | <b>1.642</b>   |

**NOT 12 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE MUHASEBELEŞTİRİLEN YATIRIMLAR**

|            | 31 Aralık 2018 |                | 31 Aralık 2017 |                |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|            | (%)            | TL             | (%)            | TL             |
| Yeni Gimat | 14,83          | 308.370        | 14,83          | 286.891        |
| TTA        | 40,00          | 25.902         | 40,00          | 22.250         |
| Netsel     | 44,60          | 14.153         | 44,60          | 6.452          |
|            |                | <b>348.425</b> |                | <b>315.593</b> |

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 12 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)**

|                                                                              | <b>31 Aralık 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Dönem başı</b>                                                            | <b>315.593</b>        | <b>328.158</b>        |
| İştiraklerden gelir ve giderler (net)                                        | 50.712                | 31.411                |
| İştiraklerden alınan temettüleri                                             | (19.389)              | (18.761)              |
| Torunlar-Özyazıcı tasfiye etkisi (*)                                         | -                     | (23.965)              |
| Geri alınmış paylar (**)                                                     | (2.143)               | -                     |
| Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net) | 3.652                 | (1.250)               |
| <b>Dönem sonu</b>                                                            | <b>348.425</b>        | <b>315.593</b>        |

(\*) 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.

(\*\*) Şirket'in iştiraklerinden Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin 2017 yılında %100 bağlı ortaklığı konumundaki Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile birleşmesi sonucunda, bağlı ortaklığın elinde bulunan ve 8 Mart-2 Mayıs 2018 tarihleri arasında yapılan geri alım işlemi sonucu 1.487 TL Yeni Gimat GYO A.Ş. hisseleri geri alınmış paylar olarak raporlanmıştır.

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

|               | <b>31 Aralık 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| Yeni Gimat    | 40.997                | 28.172                |
| Netsel        | 9.715                 | 3.239                 |
| TTA           | 3.652                 | (1.250)               |
| <b>Toplam</b> | <b>54.364</b>         | <b>30.161</b>         |

**NOT 13 - KARŞILIKLAR**

| <b>Kısa vadeli karşılıklar</b> | <b>31 Aralık 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Maliyet karşılığı              | -                     | 6.820                 |
| Dava karşılıkları (*)          | 9.807                 | 3.707                 |
|                                | <b>9.807</b>          | <b>10.527</b>         |

(\*) Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Aralık 2018 itibarıyla 9.806 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2017: 3.708 TL). 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 29 adet maddi ve manevi tazminat davası, 158 adet iş davası ve 29 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 9.807 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. (31 Aralık 2017: Dava karşılığının 1.422 TL tutarındaki kısmı şantiyelerde meydana gelen iş kazalarına ilişkin davalardan, 962 TL tutarındaki kısmı işçi-işveren uyumsuzluğu davalarından ve kalan 1.325 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.

*Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar*

| <b>Uzun vadeli karşılıklar</b> | <b>31 Aralık 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı      | 1.182                 | 1.200                 |
|                                | <b>1.182</b>          | <b>1.200</b>          |

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### NOT 13 – KARŞILIKLAR (devamı)

##### Uzun vadeli karşılıklar (devamı)

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 2018 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı 6.017,6'dır. (1 Ocak 2017: 5.001,76 TL).

TMS 19 - Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Şirket, aktüeryal (kayıp)/kazanç etkisini önemli bir tutara ulaşmaması sebebiyle finansal tablolarda kar veya zararda sınıflamıştır. Şirket 31 Aralık 2018 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasında net iskonto oranını %4,72; maaş/limit artış oranını %6,00 ve isteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %8,57, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır (31 Aralık 2017: net iskonto oranını % 4,72, maaş/limit artış oranını %6,00 ve isteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %6,2, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0).

#### NOT 14 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### Koşullu varlık ve yükümlülükler

|                   | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Alınan teminatlar | 217.344        | 201.867        |

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

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel finansal kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

|                | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|----------------|----------------|----------------|
| 0-1 yıl arası  | 639.084        | 518.832        |
| 1-5 yıl arası  | 3.613.637      | 1.594.887      |
| 5-10 yıl arası | 5.315.000      | 4.319.737      |

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.

##### Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

| Sirket tarafından verilen                                           | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b><u>Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</u></b>                       |                  |                  |
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | 7.574.196        | 4.995.799        |
|                                                                     | <b>7.574.196</b> | <b>4.995.799</b> |

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2018 itibarıyla %0'dır.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### NOT 14 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

##### Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ") (devamı)

|            | 31 Aralık 2018 |                  | 31 Aralık 2017 |                  |
|------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|            | Döviz tutarı   | TL karşılığı     | Döviz tutarı   | TL karşılığı     |
| ABD Doları | 915.000        | 4.813.724        | 915.000        | 3.451.289        |
| Avro       | 355.000        | 2.139.942        | 225.000        | 1.015.989        |
| TL         | 418.399        | 418.399          | 418.399        | 418.399          |
|            |                | <b>7.372.065</b> |                | <b>4.885.677</b> |

31 Aralık 2018 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 7.372.063 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 4.885.676 TL) (Not 8). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM ve Torun Tower'a ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

Şirket 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.

#### NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket, çıkarılmış sermayesinin 176.100.000 Tam TL'den 224.000.000 Tam TL'ye arttırılması nedeniyle 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 yayımlanmıştır. Hisse senetleri 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren BIST'te işlem görmektedir.

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

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 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

| Hissedarlar                     | (%)         | A Grubu<br>(bin adet) | B Gubu<br>(bin adet) | C Gubu<br>(bin adet) | 31 Aralık<br>2018 | 31 Aralık<br>2017 |
|---------------------------------|-------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| Aziz Torun                      | 37,41       | 200.328               | -                    | 173.740              | 374.068           | 374.068           |
| Mehmet Torun                    | 37,40       | -                     | 200.312              | 173.740              | 374.052           | 374.052           |
| Torunlar Gıda San. Ve Tic. A.Ş. | 0,02        | 142                   | 142                  | -                    | 284               | 284               |
| Mahmut Karabıyık                | 0,01'den az | -                     | 16                   | -                    | 16                | 16                |
| Diğer hissedarlar               | 0,01'den az | -                     | -                    | 8                    | 8                 | 8                 |
| Diğer (Halka açık kısım)        | 25,16       | -                     | -                    | 251.572              | 251.572           | 251.572           |
| <b>Nominal sermaye</b>          |             | <b>200.470</b>        | <b>200.470</b>       | <b>599.060</b>       | <b>1.000.000</b>  | <b>1.000.000</b>  |

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.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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 dağıtılabılır kar tutarını, Seri: XI. No: 29 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan dönem karı 4.167.363,22 TL (31 Aralık 2017: 182.039.970,14 TL) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 271.055.021,08 TL olup detayları aşağıdaki gibidir (31 Aralık 2017: 325.222.384,30TL)

#### NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

|                                         | 2018               | 2017             |
|-----------------------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Satış gelirleri</b>                  |                    |                  |
| Kira gelirleri                          | 524.742            | 411.150          |
| Konut ve ofis satış gelirleri           | 1.307.091          | 286.070          |
| Ortak alan gelirleri                    | 114.196            | 81.816           |
| Diğer                                   | 6.880              | 1.104            |
|                                         | <b>1.952.909</b>   | <b>780.140</b>   |
| <b>Satışların maliyeti</b>              |                    |                  |
| Satılan konut ve ofis maliyetleri       | (911.233)          | (150.946)        |
| Ortak alan giderleri                    | (136.050)          | (90.833)         |
| Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri | (18.486)           | (27.613)         |
| Diğer                                   | (1.831)            | (2.094)          |
|                                         | <b>(1.067.600)</b> | <b>(271.486)</b> |
| <b>Brüt kar</b>                         | <b>885.309</b>     | <b>508.654</b>   |

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 (Not 23).

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.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

| <b>Genel yönetim giderleri</b>            | <b>2018</b>     | <b>2017</b>     |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Vergi, resim ve harçlar (*)               | (14.428)        | (15.106)        |
| Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri | (9.964)         | (5.044)         |
| Personel giderleri                        | (8.162)         | (9.139)         |
| Bağışlar                                  | (643)           | (3.284)         |
| Taşınmaz giderleri                        | (12.122)        | (4.699)         |
| Danışmanlık giderleri                     | (1.268)         | (1.932)         |
| Amortisman giderleri                      | (1.241)         | (1.312)         |
| Ulaşım ve seyahat giderleri               | (825)           | (398)           |
| BİST, SPK ve MKK giderleri                | (338)           | (1.719)         |
| Diğer                                     | (2.380)         | (2.280)         |
|                                           | <b>(51.371)</b> | <b>(44.913)</b> |

(\*) Vergi, resim ve harçların önemli bir kısmı emlak vergilerinden oluşmaktadır, söz konusu emlak vergileri 2018 yılı için 14.163 TL, 2017 yılı için 15.022 TL'dir.

| <b>Pazarlama giderleri</b>       | <b>2018</b>    | <b>2017</b>     |
|----------------------------------|----------------|-----------------|
| Reklam ve tanıtım giderleri (**) | (1.954)        | (4.326)         |
| Personel giderleri               | (1.873)        | (2.775)         |
| Konut satışı pazarlama giderleri | (103)          | -               |
| Amortisman giderleri             | (748)          | (682)           |
| Danışmanlık giderleri            | (60)           | (2.148)         |
| Diğer                            | (1.051)        | (1.120)         |
|                                  | <b>(5.789)</b> | <b>(11.051)</b> |

(\*\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren dönemde reklam giderlerinin 1.764 TL tutarındaki kısmı 5. Levent projesi (2017: 3.235 TL); 35 TL'si kısmı Mall of İstanbul projesi (2017: 51 TL); 9 TL'si kısmı Torun Center projesinin tanıtım ve reklam giderlerinden (2017: 230 TL), 146 TL'si Korupark projesinin tanıtım ve reklam giderlerinden, kalan kısım ise Şirket'in tanıtımı için katılan muhtelif giderlerden oluşmaktadır.

**NOT 18 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

|                                         | <b>2018</b>        | <b>2017</b>      |
|-----------------------------------------|--------------------|------------------|
| Satılan konut maliyetleri               | (911.233)          | (150.946)        |
| Ortak alan giderleri                    | (136.050)          | (90.833)         |
| Dava ve şüpheli alacak karşılık gideri  | (9.964)            | (5.044)          |
| Vergi, resim ve harçlar                 | (14.428)           | (15.106)         |
| Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri | (18.486)           | (27.613)         |
| Personel giderleri                      | (10.035)           | (11.914)         |
| Reklam giderleri                        | (1.954)            | (4.326)          |
| Bağışlar                                | (643)              | (3.284)          |
| Taşınmaz giderleri                      | (12.122)           | (4.699)          |
| Danışmanlık giderleri                   | (1.328)            | (4.080)          |
| Amortisman giderleri                    | (1.989)            | (1.994)          |
| Ulaşım ve seyahat giderleri             | (825)              | (398)            |
| BİST giderleri                          | (338)              | (1.719)          |
| Diğer                                   | (5.365)            | (5.494)          |
|                                         | <b>(1.124.760)</b> | <b>(327.450)</b> |

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 19 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER**

|                                                          | 2018             | 2017           |
|----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Diğer faaliyet gelirleri</b>                          |                  |                |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller<br>değer artışları (Not 8) | 1.694.571        | 374.050        |
| İnşaat sahası diğer gelirleri (*)                        | 5.577            | 5.126          |
| Konusu kalmayan karşılıklar (Not 7)                      | 346              | 1.532          |
| Kur farkı gelirleri, net                                 | 68.967           | 2.212          |
| Diğer                                                    | 7.689            | 10.505         |
|                                                          | <b>1.777.150</b> | <b>393.425</b> |
| <b>Diğer faaliyet giderleri</b>                          | <b>2018</b>      | <b>2017</b>    |
| İnşaat sahası diğer giderleri (*)                        | (1.404)          | (1.579)        |
| Diğer                                                    | -                | (175)          |
|                                                          | <b>(1.404)</b>   | <b>(1.754)</b> |

(\*) 31 Aralık 2018 itibarıyla inşaat sahası diğer gelir ve giderlerinin, önemli bir kısmı 5. Levent ve Torun Center projelerinin (31 Aralık 2017: 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.

**NOT 20 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER**

|                                    | 2018               | 2017             |
|------------------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Finansal gelirler</b>           |                    |                  |
| Vadeli mevduat faiz gelirleri      | 64.657             | 63.220           |
| Türev finansal araçlardan gelir    | -                  | 4.009            |
|                                    | <b>64.657</b>      | <b>67.229</b>    |
| <b>Finansal giderler</b>           | <b>2018</b>        | <b>2017</b>      |
| Kur farkı gideri, net              | (1.106.374)        | (295.092)        |
| Faiz gideri                        | (315.102)          | (191.551)        |
| Türev finansal araçlardan giderler | (13.301)           | -                |
|                                    | <b>(1.434.777)</b> | <b>(486.643)</b> |

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 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 dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

|                                                                             | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Hissedarlara ait net kar                                                    | 1.288.139      | 455.108        |
| İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki<br>ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL) | 1.000.000.000  | 1.000.000.000  |
| <b>Hisse başına kar (Tam TL)</b>                                            | <b>1,29</b>    | <b>0,46</b>    |

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.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

|                             | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Cari dönem kurumlar vergisi | -              | -              |
|                             | -              | -              |

#### NOT 23 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

| İlişkili taraflardan alacaklar | 2018          | 2017         |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Torun AVM (*)                  | 27.076        | 2.708        |
| Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş. | 3.591         | 1.174        |
| Prn Perakende Mağ.ve Tic.A.Ş   | 33            | -            |
|                                | <b>30.700</b> | <b>3.882</b> |

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 23 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

| <b>İlişkili taraflara borçlar</b>  | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (***) | 18.195        | 104           |
| Torun AVM (*)                      | 4.011         | -             |
| Torunlar Gıda                      | 24            | -             |
| Torun Ailesi (**)                  | 8.062         | 11.068        |
|                                    | <b>30.292</b> | <b>11.172</b> |

(\*) 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.

(\*\*\*) Torun Yapı Şirket'in inşaat işlerini üstlenmektedir.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

| <b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b> | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Torun AVM                                  | 28.345        | 34.717        |
| Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.             | 33.900        | 28.820        |
| Diğer                                      | 8.077         | 368           |
|                                            | <b>70.322</b> | <b>63.905</b> |

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 2018 dönemi için 33.900 TL ve 31 Aralık 2017 dönemi için 28.820 TL kira geliri elde etmiştir. Zafer Plaza ile olan işlemler normal piyasa koşulları ve piyasa fiyatları üzerinden gerçekleştirilmiştir.

| <b>İlişkili taraflardan yapılan alımlar</b> | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Torun AVM                                   | 77.255        | 81.723        |
| Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (***)          | -             | 785           |
| PRN Parakende Mağazacılık ve Tic. A.Ş.      | 2             | 110           |
| Torunlar Gıda                               | -             | 886           |
| Diğer                                       | -             | 105           |
|                                             | <b>77.257</b> | <b>83.609</b> |

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve faiz giderleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Faiz gelirleri:</b> | <b>2018</b>  | <b>2017</b> |
|------------------------|--------------|-------------|
| Torun AVM              | 1.001        | -           |
| Diğer                  | -            | 74          |
|                        | <b>1.001</b> | <b>74</b>   |

| <b>Faiz giderleri:</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b>  |
|------------------------|-------------|--------------|
| Torun AVM              | 454         | 933          |
| Torun Yapı             | 121         | 2            |
| Torunlar Gıda          | 3           | 53           |
| Zafer Plaza            | 104         | 42           |
|                        | <b>682</b>  | <b>1.030</b> |

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

|                  | 2018  | 2017  |
|------------------|-------|-------|
| Ücret ve primler | 2.611 | 2.571 |

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

##### 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.

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

| Gerçeğe uygun değerinden<br>ölçülen varlıklar | 31 Aralık 2018 itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |           |           |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                               | 1. Seviye                                                 | 2. Seviye | 3. Seviye |
|                                               | TL                                                        | TL        | TL        |

|                               |   |   |   |
|-------------------------------|---|---|---|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | - | - | - |
|-------------------------------|---|---|---|

| Finansal yükümlülükler | 31 Aralık 2018 itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |           |           |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                        | 1. Seviye                                                 | 2. Seviye | 3. Seviye |
|                        | TL                                                        | TL        | TL        |

|               |   |   |   |
|---------------|---|---|---|
| Türev araçlar | - | - | - |
|---------------|---|---|---|

| Gerçeğe uygun değerinden<br>ölçülen varlıklar | 31 Aralık 2017 itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |           |           |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                               | 1. Seviye                                                 | 2. Seviye | 3. Seviye |
|                                               | TL                                                        | TL        | TL        |

|                               |   |   |   |
|-------------------------------|---|---|---|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | - | - | - |
|-------------------------------|---|---|---|

|               |   |   |   |
|---------------|---|---|---|
| Türev araçlar | - | - | - |
|---------------|---|---|---|

| Finansal yükümlülükler | 31 Aralık 2017 itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |           |           |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                        | 1. Seviye                                                 | 2. Seviye | 3. Seviye |
|                        | TL                                                        | TL        | TL        |

|               |   |     |   |
|---------------|---|-----|---|
| Türev araçlar | - | 277 | - |
|---------------|---|-----|---|

Finansal borçların gerçeğe uygun değeri ikinci seviye olarak belirlenmiştir.

**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.

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****Likidite riski (devamı)**

31 Aralık 2018 ve 2017 itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

|                                                                | Kayıtlı<br>değeri | Sözleşme<br>uyarınca<br>nakit akışı | 3 aydan<br>kısa | 3 - 12 ay<br>arası | 1 yıl -<br>5 yıl arası | 5 yıl<br>ve üzeri |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-----------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| <b>31.12.2018</b>                                              |                   |                                     |                 |                    |                        |                   |
| <b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>     |                   |                                     |                 |                    |                        |                   |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                       | 258.038           | 307.708                             | 93.714          | 213.994            | -                      | -                 |
| Uzun vadeli borçlanmaların<br>kısa vadeli kısımları            | 1.685.608         | 1.856.652                           | 408.423         | 1.448.229          | -                      | -                 |
| Diğer borçlar                                                  | 28.241            | 28.772                              | -               | 28.772             | -                      | -                 |
| Ticari borçlar                                                 | 98.110            | 99.246                              | 99.246          | -                  | -                      | -                 |
|                                                                | <b>2.069.997</b>  | <b>2.292.378</b>                    | <b>601.383</b>  | <b>1.690.995</b>   | -                      | -                 |
| <b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler<br/>(Türev olmayan):</b> |                   |                                     |                 |                    |                        |                   |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                       | 2.250.389         | 2.573.077                           | -               | -                  | 2.387.671              | 185.406           |
|                                                                | <b>2.250.389</b>  | <b>2.573.077</b>                    | -               | -                  | <b>2.387.671</b>       | <b>185.406</b>    |
| <b>Türev olmayan finansal<br/>Yükümlülükler, toplam</b>        | <b>4.320.386</b>  | <b>4.865.455</b>                    | <b>601.383</b>  | <b>1.690.995</b>   | <b>2.387.671</b>       | <b>185.406</b>    |
| <b>Türev finansal yükümlülükler, net</b>                       | -                 | -                                   | -               | -                  | -                      | -                 |
| Türev nakit girişleri                                          | -                 | -                                   | -               | -                  | -                      | -                 |
| Türev nakit çıkışları                                          | -                 | -                                   | -               | -                  | -                      | -                 |
| <b>31.12.2017</b>                                              |                   |                                     |                 |                    |                        |                   |
| <b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>     |                   |                                     |                 |                    |                        |                   |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                       | 469.671           | 485.293                             | 145.383         | 339.910            | -                      | -                 |
| Uzun vadeli borçlanmaların<br>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         | -                  | -                      | -                 |
|                                                                | <b>1.020.545</b>  | <b>1.047.828</b>                    | <b>366.615</b>  | <b>681.213</b>     | -                      | -                 |
| <b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler<br/>(Türev olmayan):</b> |                   |                                     |                 |                    |                        |                   |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                       | 2.740.433         | 3.015.374                           | -               | -                  | 3.015.374              | -                 |
|                                                                | <b>2.740.433</b>  | <b>3.015.374</b>                    | -               | -                  | <b>3.015.374</b>       | -                 |
| <b>Türev olmayan finansal<br/>Yükümlülükler, toplam</b>        | <b>3.760.978</b>  | <b>4.063.202</b>                    | <b>366.615</b>  | <b>681.213</b>     | <b>3.015.374</b>       | -                 |
| <b>Türev finansal yükümlülükler, net</b>                       | -                 | -                                   | -               | -                  | -                      | -                 |
| Türev nakit girişleri                                          | -                 | -                                   | -               | -                  | -                      | -                 |
| Türev nakit çıkışları                                          | 277               | 277                                 | -               | 277                | -                      | -                 |
|                                                                | <b>277</b>        | <b>277</b>                          | -               | <b>277</b>         | -                      | -                 |

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

|                                                | <b>31 Aralık 2018</b>  |                            |                          |                |                    |
|------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------|--------------------|
|                                                | <b>3 aya<br/>kadar</b> | <b>3 - 12 ay<br/>arası</b> | <b>1 yıldan<br/>uzun</b> | <b>Faizsiz</b> | <b>Toplam</b>      |
| Nakit ve nakit benzerleri                      | 200.997                | -                          | -                        | 2.884          | 203.881            |
| Ticari alacaklar                               | -                      | 142.509                    | 10.661                   | -              | 153.170            |
| İlişkili taraflardan alacaklar                 | 30.873                 | -                          | -                        | -              | 30.873             |
| Diğer finansal varlıklar                       | -                      | -                          | -                        | -              | -                  |
| <b>Toplam varlıklar</b>                        | <b>231.870</b>         | <b>142.509</b>             | <b>10.661</b>            | <b>2.884</b>   | <b>387.924</b>     |
| Finansal yükümlülükler                         | 434.697                | 1.508.949                  | 2.250.389                | -              | 4.194.035          |
| Ticari borçlar                                 | 98.110                 | -                          | -                        | -              | 98.110             |
| Diğer finansal yükümlülükler                   | -                      | -                          | -                        | -              | -                  |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                        | <b>532.807</b>         | <b>1.508.949</b>           | <b>2.250.389</b>         | -              | <b>4.292.145</b>   |
| <b>Net yeniden fiyatlandırma<br/>pozisyonu</b> | <b>(300.937)</b>       | <b>(1.366.440)</b>         | <b>(2.239.728)</b>       | <b>2.884</b>   | <b>(3.904.221)</b> |

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****Likidite riski (devamı)**

|                                            | 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                   | -              | -                | -                  | -          | -                  |
| <b>Toplam varlıklar</b>                    | <b>605.394</b> | <b>168.749</b>   | <b>33.498</b>      | <b>920</b> | <b>808.561</b>     |
| Finansal yükümlülükler                     | 380.266        | 485.777          | 2.740.433          | -          | 3.606.476          |
| Ticari borçlar                             | 119.225        | -                | -                  | -          | 119.225            |
| Diğer finansal yükümlülükler               | -              | 277              | -                  | -          | 277                |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                    | <b>499.491</b> | <b>486.054</b>   | <b>2.740.433</b>   | <b>-</b>   | <b>3.725.978</b>   |
| <b>Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu</b> | <b>105.903</b> | <b>(317.305)</b> | <b>(2.706.935)</b> | <b>920</b> | <b>(2.917.417)</b> |

**Faiz oranı riski**

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 finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2018 tarihinde ABD Doları ve Avro para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 19.614 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2017: 28.065 TL).

**Faiz Pozisyonu Tablosu**

|                                         | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Sabit Faizli Araçlar</b>             |                  |                  |
| Finansal Yükümlülükler                  | 2.078.471        | 3.288.247        |
| <b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b> |                  |                  |
| Finansal Yükümlülükler                  | 2.115.564        | 318.229          |
| <b>Toplam finansal yükümlülükler</b>    | <b>4.194.035</b> | <b>3.606.476</b> |

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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 2018 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2018                                                                              | Ticari alacaklar |                | Bankalardaki<br>Mevduat |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|-------------------------|
|                                                                                             | İlişkili taraf   | Diğer taraf    |                         |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>                          | <b>30.873</b>    | <b>153.170</b> | <b>203.881</b>          |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                   | -                | 217.344        | -                       |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 30.873           | 139.221        | 203.881                 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                | 13.949         | -                       |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                  | -                | -              | -                       |
| - Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)                                                        | -                | 13.762         | -                       |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                | (13.762)       | -                       |
| - 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                                  | -                | -              | -                       |

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
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 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2017                                                                              | Ticari alacaklar |                | Bankalardaki<br>Mevduat |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|-------------------------|
|                                                                                             | İlişkili taraf   | Diğer taraf    |                         |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>                          | <b>3.882</b>     | <b>202.247</b> | <b>602.432</b>          |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                   | -                | 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 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.

**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 2018 ve 2017 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

|                              | 31 Aralık 2018     | 31 Aralık 2017     |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Varlıklar                    | 156.175            | 209.710            |
| Yükümlülükler                | (3.657.437)        | (2.916.196)        |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b> | <b>(3.501.262)</b> | <b>(2.706.486)</b> |

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
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 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

| <b>31 Aralık 2018</b>                            | <b>Avro</b>      | <b>ABD<br/>Doları</b> | <b>TL<br/>karşılığı</b> |
|--------------------------------------------------|------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>                           |                  |                       |                         |
| Parasal finansal varlıklar                       | 6.502            | 20.195                | 145.438                 |
| Diğer varlıklar                                  | 873              | 497                   | 7.877                   |
| Ticari alacaklar                                 | 100              | 429                   | 2.860                   |
| <b>Toplam varlıklar</b>                          | <b>7.475</b>     | <b>21.121</b>         | <b>156.175</b>          |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                 |                  |                       |                         |
| Ticari borçlar                                   | (2.013)          | (1.661)               | (20.873)                |
| Finansal yükümlülükler                           | (40.250)         | (262.852)             | (1.589.854)             |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                  | (2.954)          | (11.026)              | (75.813)                |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                 |                  |                       |                         |
| Finansal yükümlülükler                           | (142.843)        | (197.989)             | (1.970.897)             |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                      | <b>(188.060)</b> | <b>(473.528)</b>      | <b>(3.657.437)</b>      |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b>                     | <b>(180.585)</b> | <b>(452.407)</b>      | <b>(3.501.262)</b>      |
| Aktif karakterli döviz cinsinden                 |                  |                       |                         |
| bilanço dışı türev ürünler                       | -                | -                     | -                       |
| Pasif karakterli döviz cinsinden                 |                  |                       |                         |
| bilanço dışı türev ürünler                       | -                | -                     | -                       |
| <b>Net yabancı para<br/>yükümlülük pozisyonu</b> | <b>(180.585)</b> | <b>(452.407)</b>      | <b>(3.501.262)</b>      |

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
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 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:

| <b>31 Aralık 2017</b>            | <b>Avro</b>      | <b>ABD<br/>Doları</b> | <b>TL<br/>karşılığı</b> |
|----------------------------------|------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>           |                  |                       |                         |
| Parasal finansal varlıklar       | 3.009            | 46.689                | 189.699                 |
| Diğer varlıklar                  | 2.933            | 1.269                 | 18.031                  |
| Ticari alacaklar                 | -                | 525                   | 1.980                   |
| <b>Toplam varlıklar</b>          | <b>5.942</b>     | <b>48.483</b>         | <b>209.710</b>          |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b> |                  |                       |                         |
| Ticari borçlar                   | (3.622)          | (2.207)               | (24.680)                |
| Finansal yükümlülükler           | (55.037)         | (58.902)              | (470.688)               |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b> |                  |                       |                         |
| Finansal yükümlülükler           | (105.893)        | (515.037)             | (2.420.828)             |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>      | <b>(164.552)</b> | <b>(576.146)</b>      | <b>(2.916.196)</b>      |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b>     | <b>(158.610)</b> | <b>(527.663)</b>      | <b>(2.706.486)</b>      |
| Aktif karakterli döviz cinsinden |                  |                       |                         |
| bilanço dışı türev ürünler       | -                | -                     | -                       |
| Pasif karakterli döviz cinsinden |                  |                       |                         |
| bilanço dışı türev ürünler       | -                | -                     | -                       |
| Döviz cinsinden bilanço dışı     |                  |                       |                         |
| türev ürünlerin net pozisyonu    | (277)            | -                     | (1.251)                 |
| <b>Net yabancı para</b>          |                  |                       |                         |
| <b>    yükümlülük pozisyonu</b>  | <b>(158.887)</b> | <b>(527.663)</b>      | <b>(2.707.737)</b>      |

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

|                                          | Kar / Zarar                        |                                     | Özkaynaklar                        |                                     |
|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                          | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| <b>31 Aralık 2018</b>                    |                                    |                                     |                                    |                                     |
| ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde |                                    |                                     |                                    |                                     |
| ABD Doları net varlık / yükümlülüğü      | (238.007)                          | 238.007                             | (238.007)                          | 238.007                             |
| ABD Doları riskinden korunan kısım       |                                    |                                     |                                    |                                     |
| <b>ABD Doları Net Etki</b>               | <b>(238.007)</b>                   | <b>238.007</b>                      | <b>(238.007)</b>                   | <b>238.007</b>                      |
| Avro kurunun %10 değişmesi halinde       |                                    |                                     |                                    |                                     |
| Avro net varlık / yükümlülüğü            | (108.857)                          | 108.857                             | (108.857)                          | 108.857                             |
| Avro riskinden korunan kısım             |                                    |                                     |                                    |                                     |
| <b>Avro Net Etki</b>                     | <b>(108.857)</b>                   | <b>108.857</b>                      | <b>(108.857)</b>                   | <b>108.857</b>                      |
|                                          | Kar / Zarar                        |                                     | Özkaynaklar                        |                                     |
|                                          | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| <b>31 Aralık 2017</b>                    |                                    |                                     |                                    |                                     |
| ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde |                                    |                                     |                                    |                                     |
| ABD Doları net varlık / yükümlülüğü      | (199.478)                          | (199.478)                           | (199.478)                          | (199.478)                           |
| ABD Doları riskinden korunan kısım       |                                    |                                     |                                    |                                     |
| <b>ABD Doları Net Etki</b>               | <b>(199.478)</b>                   | <b>(199.478)</b>                    | <b>(199.478)</b>                   | <b>(199.478)</b>                    |
| Avro kurunun %10 değişmesi halinde       |                                    |                                     |                                    |                                     |
| Avro net varlık / yükümlülüğü            | (81.182)                           | (81.182)                            | (81.182)                           | (81.182)                            |
| Avro riskinden korunan kısım             |                                    |                                     |                                    |                                     |
| <b>Avro Net Etki</b>                     | <b>(81.182)</b>                    | <b>(81.182)</b>                     | <b>(81.182)</b>                    | <b>(81.182)</b>                     |

#### 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.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
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 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

|                                        | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Toplam yükümlülükler                   | 4.194.035      | 3.606.476      |
| Hazır değerler                         | (203.881)      | (602.432)      |
| Net yükümlülük                         | 3.990.154      | 4.354.728      |
| Özkaynaklar                            | 7.614.653      | 6.378.657      |
| Yatırılan sermaye                      | 1.000.000      | 1.000.000      |
| <b>Net yükümlülük / Özkaynak oranı</b> | <b>% 52</b>    | <b>% 68</b>    |

**NOT 26 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

**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 2018    | 31 Aralık 2017    |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| A Para ve sermaye piyasası araçları                                      | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b) | 203.881           | 602.432           |
| B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a) | 11.480.435        | 9.907.527         |
| C İştirakler                                                             | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b) | 348.534           | 315.593           |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                          | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f) | -                 | -                 |
| <b>Diğer varlıklar</b>                                                   |                                     | <b>238.268</b>    | <b>510.265</b>    |
| <b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>                                | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)  | <b>12.271.118</b> | <b>11.335.817</b> |
| E Finansal borçlar                                                       | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31     | 4.098.497         | 3.513.752         |
| F Diğer finansal yükümlülükler                                           | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31     | -                 | -                 |
| G Finansal kiralama borçları                                             | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31     | 95.538            | 92.724            |
| H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                            | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f) | -                 | -                 |
| I Özkaynaklar                                                            | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31     | 7.614.653         | 6.378.657         |
| <b>Diğer kaynaklar</b>                                                   |                                     | <b>462.430</b>    | <b>1.350.684</b>  |
| <b>D Toplam kaynaklar</b>                                                | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)  | <b>12.271.118</b> | <b>11.335.817</b> |

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

| <b>Finansal Bilgiler</b>                                                                                  | <b>İlgili<br/>Düzenleme</b>          | <b>31 Aralık<br/>2018</b> | <b>31 Aralık<br/>2017</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının<br>3 yıllık gayrimenkul ödemeleri<br>için tutulan kısmı           | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)  | 203.881                   | 602.432                   |
| A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz                                                                                | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)  | 203.881                   | 602.432                   |
| A3 Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                      | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)  | -                         | -                         |
| B1 Yabancı gayrimenkuller,gayrimenkule<br>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      | 202.131                   | 110.122                   |
| K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti<br>ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların<br>ipotek bedelleri | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)   | -                         | -                         |
| L Tek bir şirketteki para ve<br>Sermaye piyasası araçları<br>Yatırımlarının Toplamı                       | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)  | -                         | -                         |

  

| <b>Portföy Sınırlamaları</b>                                                                                                              | <b>İlgili Düzenleme</b>                  | <b>31 Aralık<br/>2018</b> | <b>31 Aralık<br/>2017</b> | <b>Asgari / Azami<br/>Oran</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa<br>ait olmayan ipotekli arsaların<br>ipotek bedelleri (K/D)                           | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)      | %0                        | %0                        | <%10                           |
| 2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,<br>Gayrimenkule Dayalı<br>Haklar (B+A1)/D)                                                 | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md. 24/(a),(b) | %95                       | %93                       | >%50                           |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile<br>İştirakler(A+C-A1)/D)                                                                          | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)      | %3                        | %3                        | <%50                           |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı<br>Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler,<br>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                       | %58                       | <%500                          |
| 8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D                                                                                                       | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)      | %0                        | %0                        | <%10                           |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve<br>Sermaye Piyasası Araçları<br>Yatırımlarının Toplamı                                                       | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)     | %0                        | %0                        | <%10                           |

  

| <b>İştirak</b> | <b>İştirak oranı<br/>(%)</b> | <b>İştirak değeri<br/>31 Aralık 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|----------------|------------------------------|------------------------------------------|-----------------------|
| Yeni Gimat     | 14,83                        | 308.370                                  | 286.891               |
| TTA            | 40,00                        | 25.902                                   | 22.250                |
| Netsel         | 44,60                        | 14.153                                   | 6.452                 |
| TRN            | 100,00                       | 109                                      |                       |
|                |                              | <b>348.534</b>                           | <b>315.593</b>        |

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

### **BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA 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 2018 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerleme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan İştiraklerin 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.