

GAYRİMENKUL GELİŞTİRMEDE

TORUNLAR **T** GYO

TREND SETTER

2019 FAALİYET RAPORU

**TÜRKİYE'NİN EN BÜYÜK
YERLİ AVM YATIRIMCISI:
TORUNLAR GYO**



**MODASI GEÇMEYEN
KONFORLU VE
GÜVENLİ AVM'LER**

**KONUTTA VE OFİSTE
YENİ TRENDLER**

**BÜYÜK MARKALAR
HANGİ AVM'LERİ
TERCİH EDİYOR?**

MALL OF İSTANBUL'UN YILDIZI HILTON İLE DAHA DA PARLIYOR

Dünyanın en önemli otel markası Hilton, dünyada "Best of the Best" olarak tescillenen Mall of İstanbul'a geliyor! Mall of İstanbul'un yıldızı, her yıl 2 milyonun üzerinde yabancı turist ağırlayan Hilton markası ile daha da parlıyor.

Trendleri zamanın ruhunu okuyanlar yaratır

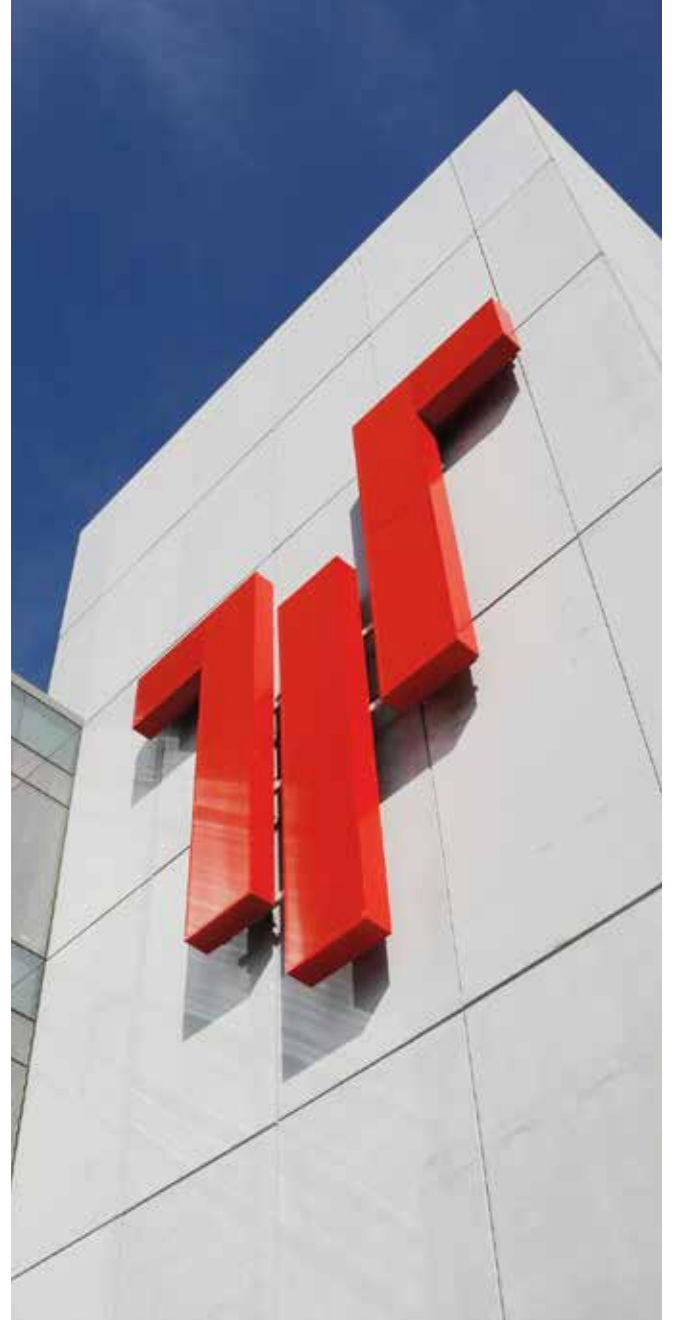
Trend yaratmanın belli formülleri vardır. Torunlar GYO olarak gelecek öngörülerimiz, zamanın ruhunu iyi okuma kabiliyetimiz, güçlü mali yapımız ve her şeyden önemlisi cesur kararlarımızla çığırar açtık, trendler yarattık ve sürekli takip edildik.

Trendleri kurallara uyanların değil kural koyabilenlerin yaratacağını biliyoruz. Bu doğrultuda insanların beklentilerini ölçerek AVM'ler haricinde konut ve ofis yaşamlarına yön verdik. Sadece işimize değer katmakla kalmadık, dokunduğumuz her hayata değer katacak çözümler ürettik.

Bugün Türkiye'de AVM'lerin trend olmasında öncü olan Zafer Plaza'yı 20 yıl önce hayata geçirmiş Torunlar GYO olarak özel bir sayı hazırladık.

Konsolide toplam varlıklarımızın büyük bölümünde gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri bulunuyor. Gayrimenkul portföyümüzün önemli bir bölümünü ise alışveriş merkezlerimiz oluşturuyor. Yani bu konuda bir "trendsetter" olarak sizinle paylaşacağımız çok şey var.

Bu özel sayımızda sizi; mimarisi, fonksiyonları ve atmosferleriyle trend yaratmış AVM ve yaşam projelerinde kısa bir gezintiye çıkarıyoruz.





08

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Aziz Torun, Torunlar GYO'nun 2019 yılını dergimiz için değerlendirdi.



10

TÜRKİYE'NİN EN BÜYÜK YERLİ AVM YATIRIMCISI...

Torunlar GYO'yu ve projelerini sizler için mercek altına aldık.

03 | RAKAMLARLA 2019

04 | KISA KISA...

08 | YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

10 | TÜRKİYE'NİN EN BÜYÜK YERLİ AVM YATIRIMCISI

AVM PROJELERİ

- 12 | MALL OF İSTANBUL
- 14 | TORIUM AVM
- 16 | KORUPARK AVM
- 18 | ZAFER PLAZA
- 20 | DEEPO OUTLET CENTER
- 22 | MALL OF ANTALYA
- 24 | ANKAMALL - CPANKARA OTEL
- 26 | BULVAR SAMSUN AVM

28 | KONUT VE OFİSTE YENİ TRENDLER

KONUT, OFİS VE OTEL TRENDLERİ

- 30 | TORUN CENTER
- 31 | TORUN TOWER
- 32 | 5. LEVENT PROJESİ

33 | KORUPARK EVLERİ

34 | NETSEL MARİNA

35 | NİŞİSTANBUL

36 | MALL OF İSTANBUL 2. ETAP OTEL -
KONUT - KONGRE MERKEZİ PROJESİ

37 | PAŞABAHÇE PROJESİ

38 | KARAKÖY OTEL PROJESİ

39 | KAYABAŞ ARSASI - İSTANBUL

40 | TREND YARATAN MARKALAR TORUNLAR GYO AVM'LERİNDE

41 | LOKOMOTİF KİRACILAR

42 | TÜRKİYE GELECEĞİ İÇİN EĞİTİM BURS PROGRAMI

43 | KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK
PROJELERİ

44 | FAALİYET RAPORU

**TORUNLAR GYO
PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ**

13,8 MİLYAR TL

**YABANCI PARA BORCU
(MİLYAR TL)**

%42 DÜŞÜŞ

2018

3,5

2019

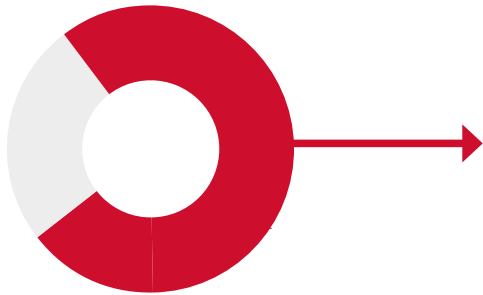
2,0

**KREDİ VARLIK RASYOSU
(LTV)**

%33,3

HASILAT

991 MİLYON TL



AVM+OFİS KİRA GELİRLERİ

616 MİLYON TL

**VAFÖK
MARJI**

%65,1

**PİYASA DEĞERİ
(MİLYAR TL)**

%82 BÜYÜME

2018

1,5

2019

2,8

**YATIRIM
HARCAMALARI**

339 MİLYON TL

2019 YILINI BAŞARILI BİR ŞEKİLDE GERİDE BIRAKAN TORUNLAR GYO, YATIRIMCILARINA GÜVEN VEREN FİNANSAL VE OPERASYONEL SONUÇLARA İMZA ATMIŞTIR.

TORUNLAR GYO, PİYASA DEĞERİNİ GEÇTİĞİMİZ YILA ORANLA %82 ARTIRARAK 2,8 MİLYAR TL'YE YÜKSELTMEYİ BAŞARMIŞTIR.

MALL OF ANTALYA & DEEPO OUTLET CENTER'A BÜYÜK ÖDÜL

2019 YILININ MÜKEMMELİ MALL OF ANTALYA & DEEPO OUTLET CENTER OLDU



Akdeniz'in en büyük alışveriş ve eğlence merkezi Mall of Antalya & Deepo Outlet Center, global çapta önemli bir başarıya imza attı. Tripadvisor kullanıcıları, seyahatlerini mükemmel hale getiren işletmeler arasında 2019 Mükemmellik Sertifikası için Mall of Antalya & Deepo

Outlet Center'ı seçti. Tripadvisor "2019 Mükemmellik Sertifikası" ile onurlandırılan Mall of Antalya & Deepo Outlet Center, zengin marka karması ve havaalanı karşısındaki lokasyonu ile Antalya'nın en önemli alışveriş merkezlerinden biri olarak dikkat çekiyor. Bu saygın ödüle layık görülen Mall of Antalya & Deepo Outlet Center, "Sürekli mükemmellik sergileyen ve ziyaretçilerine kaliteli deneyim sunan işletmeler" arasında yerini almış bulunuyor.



TORUNLAR GYO TURİZM YATIRIMLARINA DÜNYACA ÜNLÜ HILTON MARKASI İLE BAŞLIYOR

HILTON MALL OF İSTANBUL, 2020 EYLÜL AYINDAN İTİBAREN ZİYARETÇİLERİNİ AĞIRLAMAYA BAŞLAYACAK



Türkiye'nin en büyük özel gayrimenkul yatırım şirketi olan Torunlar GYO, turizm sektöründe de fark yaratmaya hazırlanıyor. Turizm yatırımlarına dünyaca ünlü otel zinciri Hilton markası ile başlayacak olan Torunlar GYO, Türkiye'nin en büyük karma projesi Mall of İstanbul içinde yer alan ve açılış için gün sayan otel etabı için Hilton ile franchise anlaşması imzaladı. Hilton Mall of İstanbul'da, 19'u süit, 161'i standart olmak üzere toplam 180 oda bulunuyor. 366 ziyaretçi kapasiteli otelde, kongre merkezi, restaurant, executive lounge, spa, fitness center ve havuz gibi sosyal donatıların yanı sıra mağaza alanları da yer alıyor. Anlaşma töreninde konuşan Aziz Torun; "Rezidanslarında 35 ayrı milletten yatırımcısı bulunan ve her yıl 2 milyonun üzerinde yabancı turist ağırlayan Mall of İstanbul, Hilton markası ile birlikte uluslararası cazibesini daha da arttıracaktır." dedi.

ZAFER PLAZA 20 YAŞINDA!

20 YILDA 250 MİLYONUN ÜZERİNDE ZİYARETÇİ

5



Birçok ilke imza atan ve perakende sektörünü Anadolu'ya taşıyan Zafer Plaza, 20. yılını geride bıraktı. Modern Bursa'nın sembolü olan ve AVM'nin ötesinde sadece Bursa'nın değil Türkiye'nin de önemli ikonik yapılarından biri olan Zafer Plaza, geçtiğimiz 20 yılda 250 milyon üzerinde ziyaretçi ağırladı. 10 milyon TL yatırım ile yenilenen Zafer Plaza, Bursa şehir merkezindeki konumu, tarihi dokuya uyumlu mimarisi ile Bursa'nın gündelik yaşamında önemli bir yere sahip... Türkiye'nin uluslararası nitelikteki altıncı, Bursa'nın ise ilk alışveriş merkezi unvanını taşıyan Zafer Plaza, Ekim ayında renkli etkinliklerle 20. yılını kutladı. Zafer Plaza, benzersiz özellikleriyle şehrin cazibe merkezi olmaya devam ediyor. Zafer Plaza'daki ilk açılış günü heyecanını hala koruduklarını belirten Aziz Torun, "Sektördeki yenilikleri, değişen trendleri, ziyaretçilerimizin beklentilerini yakından takip edip kendimizi sürekli dinamik tutuyoruz. Geçtiğimiz yıl Zafer Plaza'nın iç dekorasyonu, iç aydınlatmaları, yer döşemesi, kolon kaplamaları, dış meydan ve çevre düzenlemelerinde önemli bir renovasyon hayata geçirdik. Yaklaşık 10 milyon TL'lik bu renovasyon sonrası Zafer Plaza, şimdi yepyeni yüzü ile ziyaretçilerini ağırlıyor. Bundan sonrada Bursa'nın sembolü olmaya devam edeceğiz." dedi.

MALL OF İSTANBUL YÜKSELİŞİNİ SÜRDÜRÜYOR

“BEST OF THE BEST” ÖDÜLLÜ MALL OF İSTANBUL, DEĞERİNE DEĞER KATMAYA DEVAM EDİYOR

6



Henüz geliştirme aşamasındayken uluslararası ödüllere layık görülen, Türkiye'nin en iddialı karma projesi Mall of İstanbul, 2014 yılında hayata kapılarını açtıktan sonra da büyük ödülleri ülkemize getirmeye devam etti. Mall of İstanbul, 2011 Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde "En İyi Karma Kullanım Projesi" ve "En İyi Alışveriş Merkezi Geliştirme Projesi" seçildi. Dünyanın önde gelen perakende ve eğlence sektörü dergisi Retail&Leisure tarafından düzenlenen 2011 The Global RLI Awards'da "Geleceğin Projeleri Üstün Başarı" ödülünü kazanmayı başaran Proje, gayrimenkul sektöründe en iyileri belirleyen 2015 Sign of the City Awards'da "En İyi AVM" unvanını aldı. Sonrasında ICSC "Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi" tarafından, "Ekstra Büyük Alışveriş Merkezi" kategorisinde "Dünya'da En İyilerin En İyisi" ödülünü alarak başarısını tescilledi. Ziyaretçi sayısı, gördüğü ilgi ve ödüllere popülaritesini sürekli artıran Mall of İstanbul, piyasa değerini de sürekli yükseltti. Toplam 586 üniteden oluşan, 162.679 metrekare kullanabilir alana, 495.680 metrekare toplam kapalı alana sahip Mall of İstanbul'un 2019 ekspertiz raporu yayınlandı. Dev projenin piyasa değeri bir senede 410 milyon TL arttı. Buna göre; Mall of İstanbul AVM'nin piyasa değeri 31 Aralık 2019 itibarıyla yaklaşık 3 milyar TL oldu. Ticari alanların yanı sıra sinema, çocuk eğlence, sergi alanı, konferans ve tiyatro salonları gibi çok yönlü kullanım için alanlar bulunan AVM'de; Migros, Media Markt, Koçtaş, Teknosa, Bosh, Boyner, D&R, Debenhams, Hotic, Victoria's Secret, Levi's, Decathlon, LG gibi önemli kiracılar yer alıyor. Ödüllerle yıldızı sürekli parlayan Mall of İstanbul'un doluluk oranı 2019 yılında ortalama %98 olarak gerçekleşti.

5. LEVENT'TE HAYAL EDİLEN YAŞAM GERÇEĞE DÖNÜŞTÜ

İSTANBUL'UN EN YENİ SEMTİ 5. LEVENT'TE "İYİ BİR YAŞAM İÇİN DÖRT DUVARDAN FAZLASI" SİZLERİ BEKLİYOR

7



Torunlar GYO tarafından hayata geçirilen, Sign of the City Awards'da "En İyi Dönüşüm" projesi ödülü alan 5. Levent, daha iyi bir yaşam arzulayanları buluşturmaya devam ediyor. TEM Alibeyköy Kavşağı'nda büyüklüğü, mimarisi, yeşili, sosyal ve kamusal alanları ile Türkiye için rol model oluşturacak bir gelişim, değişim ve dönüşüm projesi olarak inşa edilen 5. Levent'te daha iyi bir yaşam için dört duvardan çok fazlası sunuluyor. Sanat, spor, eğlence ve doğal yaşamı hayatın içine taşıyan ve geniş sosyal alanlarıyla fark yaratan 5. Levent, İstanbul'un en modern semti olarak dikkat çekiyor. Levent, Maslak, Taksim ve İstanbul Havalimanı gibi şehrin en önemli noktalarına dakikalar içinde ulaşım imkânı sunan 5. Levent, yatırıma değer yaşamaya değer bir proje olarak konfor ve güveni merkezine alıyor.



İSTANBUL'UN EN RENKLİ SAHNESİNDE EĞLENCE DOLU ETKİNLİKLER

BİRBİRİNDEN FARKLI VE KEYİFLİ ETKİNLİKLER MOİ SAHNE'DE!



Açılışından bu güne ev sahipliği yaptığı etkinlikler ile İstanbul'un kültür ve sanat dünyasına yeni bir soluk getiren MOİ Sahne, şehrin en prestijli sanat platformlarından biri olmayı başardı. Türkiye'nin en büyük sahne alanına sahip olan MOİ Sahne; 706 kişilik kapasitesi ve görsel sanat performanslarına uygun teknik altyapısı ile başta tiyatro ve konser olmak üzere her yıl yüzlerce farklı etkinliğe ev sahipliği yapıyor. Programında ulusal ve uluslararası sanatçılara yer veren MOİ Sahne, 2019 yılında da sezonun en popüler performanslarını sanatseverlerle buluşturmayı başardı. Sunduğu imkânlarla ve konforlu altyapısı ile MOİ Sahne hem sanatçılardan hem de seyircilerden bu yıl da bol alkış aldı.

AZİZ TORUN

AVM'lerimiz her dönem en güvenli ve konforlu sosyalleşme alanı oldu

İSTANBUL'UN EN GÖZDE CAZİBE MERKEZLERİNDEN BİRİ OLAN VE ULUSLARARASI ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ KONSEYİ TARAFINDAN "BEST OF THE BEST" OLARAK TESCİLLENEN MALL OF İSTANBUL'DA, 2019 YILINDA DÜNYANIN EN ÖNEMLİ OTEL MARKASI HILTON İLE İŞ BİRLİĞİ YAPTIK. MALL OF İSTANBUL, HILTON MARKASI İLE BİRLİKTE ULUSLARARASI CAZİBESİNİ DAHA DA ARTIRACAKTIR.



Değerli Paydaşlarımız,

Gerek küresel gerek ulusal düzeyde zorlu bir yılı geride bıraktık. 2019 yılında, ticaret savaşlarıyla artan korumacı yaklaşımların, serbest ticaretin ve uluslararası iş birliğinin geleceğine yönelik endişeleri büyütmesine tanıklık ettik. Buna bağlı olarak da yatırımlar azaldı ve ekonomiler de yavaşladı. Türkiye ise, bu olumsuz küresel koşullara rağmen, 2018 yılında maruz kaldığı spekülasyon kur atakları nedeniyle girdiği dengelenme sürecini başarıyla tamamlayarak pozitif büyüme rotasına geri döndü.

Sadece yurt içinde değil, dünyanın dört bir yanında imza attığı işlerle Türk ekonomisinin itici gücü konumunda olan gayrimenkul ve inşaat sektörü, özellikle TCMB'nin faiz indirimleri neticesinde yılın ikinci yarısından itibaren yeniden canlandı. Düşen faiz oranları ile birlikte enflasyon ve tüketici beklentilerinde gözlenen olumlu seyir, ertelenmiş talepleri de harekete geçirdi.

Hükümetimizce oturma izni yatırım limitinin düşürülmesine, sektör oyuncularının yenilikçi ve yaratıcı kampanyaları da eklenince, 2019; yabancılara yönelik konut satışlarında rekor yılı olarak kayıtlara geçti. Torunlar GYO olarak bizler de, 235 milyon TL'lik toplam konut satışımızın %64'ünü yabancı müşterilerimize gerçekleştirdik.

Torunlar GYO olarak, geriye dönüp baktığımızda 2019'u gururla anımsayacağız. Yıl içerisinde birçok ilke imza atan ve perakende sektörünü Anadolu'ya taşıyan modern Bursa'nın sembolü Zafer Plaza'nın 20'nci yılını kutladık. Açılışından bugüne 250 milyonun üzerinde ziyaretçiyi ağırlayan Zafer Plaza, Şirketimizi Türkiye'nin en büyük yerli AVM yatırımcısına dönüştüren yatırımlarımızın ilki olması nedeniyle bizim için ayrı bir önem taşıyor.

2019 yılında ayrıca, kısa sürede İstanbul'un en gözde cazibe merkezlerinden biri olmayı başaran ve Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi (ICSC) tarafından da "Best of the Best" olarak tescillenen Mall of İstanbul'da dünyanın en önemli otel markası Hilton ile iş birliğine imza attık. Yoğun bir iş programıyla üzerinde çalıştığımız projenin 31 Aralık 2019 itibarıyla yaklaşık %80'ini tamamladık. İnşaat süreçleri 15 Haziran itibarıyla bitmiş olsa da, Temmuz ayı olarak planladığımız açılış takvimimizi Koronavirüs salgını nedeniyle Eylül 2020'ye erteleme kararı aldık.

Büyük beğeni toplayan ve özellikle 3+1 ve 4+1 daire tipine yoğun talep aldığımız 5. Levent projesimizin 2. Etap'ıyla konut sektörüne "yatırıma değer, yaşamaya değer" ürünler sunmaya önümüzdeki dönemde devam edeceğiz. 5. Levent 2. Etap projesini 2020 yılının son çeyreğinde başlatmayı hedefliyoruz.

Hilton Mall of İstanbul'un yanı sıra Paşabahçe, Galataport ve Mall of Antalya otel yatırımlarımızla ekonomimizin temel taşıyıcılarından biri olan turizm sektörü için de değer üretmeyi sürdüreceğiz.

2020 yılında tüm dünyayı etkisi altına alan Koronavirüs salgını nedeniyle riskler tarihi düzeyde artmış durumda. Kısa sürede insani bir krize dönüşen salgın, hareket ve hayatı neredeyse bütünüyle durdururken küresel ekonomiyi de derin bir resesyonun eşiğine getirdi. Türkiye ise ilk gündün bu yana küresel salgına karşı dünyaya emsal olacak muazzam bir mücadele sergiledi. Sahip olduğu potansiyel ve halkımızın tüm katmanlarıyla gösterdiği dayanışma ruhuyla, ülkemizin bu dönemin yıkıcı etkilerini de bertaraf edeceğinden en küçük kuşku duymuyorum.

Elbette küresel salgının tek gündem maddesi olduğu ve hayatlarımızı her açıdan değiştiren bu zorlu zamanların işimize olumsuz etkilerinin yanında hepimize öğrettiği çok şey de oldu. Torunlar GYO olarak biz de, mercek altına aldığımız strateji, operasyon ve iş modellerimizi değer odaklı olarak geliştirme ve gelişmelerin gideceği istikameti hesap ederek Şirketimizi ve yatırımlarımızı geleceğe hazırlama çalışmalarına hız verdik.



Önümüzdeki dönemde de, yenilikçi ve girişimci ruhumuzla herkesin hayranlık duyacağı projeler üretmeye ve geleceğe güvenle yürümeye devam edeceğiz. Bu yolculukta bize eşlik eden çalışanlarımız başta olmak üzere tüm paydaşlarımıza teşekkürlerimi sunuyorum.

Saygılarımla,

Aziz TORUN
Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür

2029 YILI İÇERİSİNDE
BİRÇOK İLKE İMZA
ATAN VE PERAKENDE
SEKTÖRÜNÜ
ANADOLU'YA
TAŞIYAN, MODERN
BURSA'NIN SEMBOLÜ
ZAFER PLAZA'NIN
20'NCİ YILINI
KUTLADIK.

Yenilikçi ve girişimci ruhumuzla herkesin hayranlık duyacağı projeler üretmeye ve geleceğe güvenle yürümeye devam edeceğiz.



TÜRKİYE'NİN EN BÜYÜK YERLİ AVM YATIRIMCISI: TORUNLAR GYO

1999 yılından bu yana edindiği know-how ile Türkiye'de perakende sektörünün nabzını en iyi tutan yatırımcı olan Torunlar GYO'nun AVM projelerini mercek altına aldık. 2000'li yıllardan itibaren hayatın değişimini doğru okuyan Şirket, Türkiye'de ticari hayat kadar sosyal yaşama da, yaptığı renkli yatırımlarla yön vermiş durumda. Peki Torunlar GYO AVM projeleri nasıl çekim merkezi oldu ve zamana nasıl meydan okuyorlar? Gelin alışveriş ve eğlenceyi özel konseptlerle sadece İstanbul'a değil Anadolu'ya da taşıyan Torunlar GYO AVM projelerini yakından inceleyip nasıl fark yarattıklarına birlikte bakalım.



AVM PROJELERİ

MALL OF İSTANBUL

Türkiye'nin en büyük karma kullanım projesi

2014 YILINDA KAPILARINI ZİYARETÇİLERE AÇAN, REZİDANS, OFİS, OTEL VE GÖSTERİ MERKEZİ GİBİ ÜNİTELERİYLE TOPLAM 725 BİN M²'LİK ALANA YAYILAN MALL OF İSTANBUL, TÜRKİYE'NİN EN BÜYÜK KARMA KULLANIM PROJESİ OLMA ÖZELLİĞİ TAŞIYOR. BURADA HAYAT ÇOK CANLI, RENKLİ VE BOL ALTERNATİFLİ!





AVM, konut ve ofisten oluşan ve Türkiye'nin en büyük karma projesi olan Mall of İstanbul, aynı zamanda bir kentsel dönüşüm projesi olarak dikkat çekmektedir.

Mall of İstanbul Projesi, TEM Otoyolu üzerindeki Mahmutbey gişelerinin yanında gerçekleştirilen bir yatırımdır. Projenin metro hattı da bulunmaktadır.

İstanbul için yeni bir yaşam merkezi olarak tasarlanan Mall of İstanbul'un toplam inşaat alanı 725.471 m²'dir. 333 mağazalı ve 4 bin araç kapasiteli alışveriş merkezinin %30'u eğlence ve yeme içme alanlarına ayrılmış durumdadır. 10.045 m²'si çocuk eğlence, 8.962 m²'si 16 salonda 3.050 koltuk kapasiteli sinema kompleksi ve 9.481 m² sergi, 706 koltuk kapasiteli konferans/teatro salonuyla zenginleştirilmiş 151.957 m² BKA'lık bir alana inşa edilmiştir. Projenin %50'si AVM, %40'ı satılabilir konut alanı, %10'u ise ofis alanı olarak tasarlanmıştır.

İlkleri ile dikkat çeken Mall of İstanbul, LCW Türkiye'nin AVM'lerdeki ilk iki katlı mağazasını, Toyzz Shop'un 1.600 m²'lik en büyük mağazasını, De Facto'nun İstanbul'daki ilk iki katlı mağazasını, H&M'in ilk home

mağazasını, Mango Rebel'in markası ile ilk mağazasını ve Victoria's Secret'ın ise Türkiye'deki 1.000 m²'lik tam konsept mağazasını barındırmaktadır.

ABD'li Build-a-Bear, Fransız Decathlon, Orchestra, İngiliz Miss Selfridge, Danimarkalı Ecco, İtalyan Carnevale, Intimissimi, İsviçreli Victorinox, Alman Media Markt, Kryolan, İspanyol Pablosky, Torunlar GYO'nun sahip olduğu AVM'lerde ilk defa kiracı olan yabancı markalardır.

Eğlence konsepti ile de dikkat çeken Mall of İstanbul, Türkiye'nin temalı ilk, Avrupa'nın en büyük kapalı eğlence parkı MOIPARK'a ev sahipliği yapmaktadır.

Mülkiyet
Torunlar GYO (%100)

İnşaat Başlangıç Tarihi
Mart 2011

İnşaat Bitiş Tarihi
Nisan 2014

AVM Açılış Tarihi
23 Mayıs 2014

Mağaza Sayısı
333

Doluluk Oranı
%98

Konut Sayısı
1.081

Ofis Sayısı
181

Ana Kiracılar
5M Migros, Zara, Media Markt, Koçtaş, Teknosa, Boyner, H&M, Victoria's Secret, Mavi, LCW, Özdelek, Mudo Concept, Decathlon, FLO, Koton

Brüt Kiralanabilir/
Satılabilir Alan
AVM 151.957 m² BKA
Konut 121.426 m² BSA
Kule Ofis 34.241 m² BSA
Yatay Ofis 5.091 m² BSA

Kiralama/Mülkiyet Durumu
Mülkiyet

www.mallofistanbul.com.tr

EN İYİLERİN EN İYİSİ

Vizyoner bir bakış açısı ile hayata geçirilmiş, eğlence, kültür ve sanatı alışveriş deneyimi ile harmanlamış bu özel proje, Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi tarafından dünyanın en iyi AVM'leri arasında düzenlenen VIVA Best of the Best 2017 Awards'ta "En İyilerin En İyisi" seçildi.



TORIUM AVM

Snowpark'ıyla fark yaratan proje

“LEED” SERTİFİKALI İLK ALIŞVERİŞ MERKEZİ TORIUM, TÜRKİYE’NİN YENİ NESİL VE YENİLİKÇİ ALIŞVERİŞ MERKEZLERİNDEN BİRİ KONUMUNDA. TÜRKİYE’NİN İLK KAPALI KAR EĞLENCE MERKEZİ SNOWPARK’LA FARK YARATAN TORIUM, DÖRT MEVSİM ALIŞVERİŞ HEYECAN VE KEYİF KATIYOR.





A VM ve konut karma kullanım projesi olan Torium, Beylikdüzü, Esenyurt, Gürpınar, Bahçeşehir, Küçükçekmece, Florya, Büyükçekmece'yi kapsayan şehrin en kalabalık yerleşim bölgesinde konumlandırılmıştır. D100 (E5) otoyolu üzerinde Haramidere Kavşağı'nda 2010 Ekim ayında faaliyete geçen Torium'a, çevresindeki bağlantı yolları ve çeşitli toplu taşıma alternatifleriyle kolay ulaşılmaktadır. Bünyesinde 2.200 araçlık otopark kapasitesiyle, bölgedeki en rahat park ve alışveriş imkânına sahip alışveriş merkezi özelliğini taşımaktadır.

Torium, 256 bin m² kapalı alanda eğlence ve yeme içme alanlarını kiralanabilir alan içerisinde %25'e çıkaran konseptiyle perakende ve alışveriş merkezi sektöründe yeni bir akıma da öncülük etmektedir. Türkiye'nin ilk ve tek kar merkezi "Snowpark", Torium'un tüm ülkede bilinirliğini sağlamaktadır. Her yaşın eğlence anlayışına göre tasarlanmış 3.500 m² kapalı "Starpark" lunapark, 1.947 koltuk sayısı ve 11 salon ile Cinetech Sinemaları (ve sekiz hat bowling salonuyla beraber) İstanbul'un sayılı adreslerinden biri olma özelliğini taşımaktadır. Aynı zamanda 300 kişilik Torium Sahne gösteri sanatları merkezi de 2015 yılı sonunda faaliyete geçirilmiştir.

Bulunduğu bölgenin genç ve çalışan nüfus avantajını iyi değerlendiren Torium'da, güçlü bir mağaza karması oluşturulmuştur. Alışveriş merkezlerinde ilk defa 11 metre aks aralıklarıyla mağazalara geniş cephe kazandırılırken, markaların bölgede büyük metrekarelerde kendilerini sunmaları sağlanmıştır. Geniş atrium ve galerileri, gün ışığından maksimum yararlanan aydınlık cephesi, gösteri özellikli su havuzları, zengin peyzajıyla ferah bir alışveriş merkezi olan Torium'un Türkiye'nin ilk LEED sertifikasına sahip alışveriş merkezi olması ayrıca gurur kaynağıdır.

TORIUM'DA ANADOLU ATEŞİ

Türkiye'nin ve dünyanın en prestijli dans gösterilerini sergileyen Anadolu Ateşi, Torium bünyesindeki stüdyosunda verdiği dans kurslarıyla çocuklara yeni bir dünya kazandırıyor. Anadolu Ateşi Torium Dans Okulu, Haramidere'de bulunan Torium içerisinde yer alıyor.



Mülkiyet
Torunlar GYO (%100)

Mağaza Sayısı
125

Doluluk Oranı
%78

Ana Kiracılar
Migros, Boyner, Decathlon, H&M, LCW, Teknosa, DeFacto, Özdelek, E-Bebek

Kiralama/Mülkiyet Durumu
Mülkiyet

Brüt Kiralanabilir Alan
88.849 m²

www.torium.com.tr



KORUPARK AVM

Bursa'ya hayat veren özel bir proje

HAYATIN RENKLERİNİ BURSA'YA TAŞIYAN, EĞLENCE VE ALIŞVERİŞİ BİR ARAYA GETİREN KORUPARK, PEK ÇOK MARKANIN İLK DEFA BURSALILAR İLE BULUŞMASINI SAĞLAMAKLA BİRLİKTE, HALEN BURSA'NIN EN ÇOK TERCİH ETTİĞİ ALIŞVERİŞ MERKEZİ OLMA KONUMUNDA BULUNUYOR.



Mülkiyet
Torunlar GYO (%100)

Mağaza Sayısı
125

Doluluk Oranı
%99

Brüt Kiralanabilir Alan
71.347 m²

Ana Kiracılar
**Migros, MediaMarkt,
Decathlon, Beymen, Zara,
Boyer, Mavi, LCW, FLO,
Koton**

Kiralama/Mülkiyet Durumu
Mülkiyet

www.korupark.com.tr

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Bursa'daki ikinci projesi olan Korupark Alışveriş Merkezi; Bursa'ya kazandırdığı yeni markaları, yeni alışveriş alışkanlıkları ve organizasyonları ile açıldığı günden itibaren sadece bir alışveriş merkezi olmadığını, bir yaşam merkezi olduğunu kanıtlamıştır.

Korupark Alışveriş Merkezi, sektörel değerlendirmeler sonucu yenilediği mağaza karması ve kalitesi ile Bursa'daki sektör öncülüğünü sürdürmektedir. Birçok önemli ulusal ve uluslararası marka Korupark'ta yer almak için talepte bulunmaktadır.

Mayıs 2007'de, Torunlar GYO'nun Bursa'da ikinci yatırımı olarak hizmete giren Korupark, Türkiye'nin en büyük 20 alışveriş merkezi arasında yer almaktadır. Şehrin batısında ve bölgenin gelişme aksına, çevre bağlantı yollarına hâkim lokasyonda konumlandırılan Korupark'a otobüs, hafif raylı taşıma sistemi, minibüs gibi toplu taşıma araçlarıyla ulaşmaktadır. Korupark, şehrin sayfiye bölgesine ve İstanbul-Güney Marmara-Ege bağlantısını sağlayan feribot iskelesine ulaşımı sağlayan Mudanya yolu üzerinde yer almaktadır. Büyüklüğü, eksiksiz mağaza karması, ferah mimarisi ve koşulsuz müşteri memnuniyeti yaklaşımları ile Korupark, başta Bursa olmak üzere Güney Marmara Bölgesi'nin önemli çekim merkezlerinden biridir.



AİLELER İÇİN KORUPARK BİR BAŞKA

Herkes için keyifli etkinlikler sunan Korupark, özellikle aileler ve çocuklar tarafından çok seviliyor. "Bu Benim Yılım, Benim Eğlencem", "Ara Tatil Tam Eğlence!", "Yaz Atölyeleri", "Tatil Gibidir Korupark!" gibi etkinlikler tatil zamanında çocuklu ailelere keyifli vakitler sunuyor.

Türkiye'nin ana caddeye en uzun cephele alışveriş merkezi olan Korupark, aynı zamanda karma bir proje olma özelliği taşımaktadır. Yaşamın başladığı, Bursa'nın en prestijli yerleşim alanı Korupark Evleri ve Korupark Terrace projelerinde genelde şehrin A ve B sosyo-ekonomik statü grubunda yer alan aileler oturmaktadır. Bu farklılık, alışveriş merkezinin çekim gücünü artıran etkenler arasında sayılmaktadır.

Korupark, konumu itibarı ile şehrin ve bölgenin en önemli ulaşım ve çevre yolu bağlantısına 1 km mesafede bulunmaktadır.

Korupark'ın en önemli çekim gücü mağaza karmasıdır. Bu sebeple de ilerleyen günlerde rekabette geri kalmamak için mağaza karması gelişimi çok önemli olacaktır. Mevcut kiracıların korunması, verimsiz mağazalarının daha talep gören markalarla değişimi ve yeni açılacak olan AVM'lerden önce Bursalıların beklediği markaları bünyesine katmak Korupark'ın en büyük hedefidir.

AVM, yer altında 2.500 ve yer üstünde 500 araç kapasitesinde iki otoparkla üç mağaza katını, bir hipermarket (6 bin m²), sinema kompleksi (dokuz salon) ve eğlence alanını (eğlence parkı, çocuklar için oyun merkezi) içermektedir.



ZAFER PLAZA

20 yıllık yepyeni bir dünya

KURULDUĞU GÜNDEN BUGÜNE BURSALILARA YEPYENİ BİR ALIŞVERİŞ STANDARDI SUNAN, BURSA'NIN İLK ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ ZAFER PLAZA, 20. YILINI GERİDE BIRAKIYOR. ŞEHRİN İKON YAPISI İLKLERİ YAŞATTIĞI BURSALILAR TARAFINDAN ÇOK SEVİLİYOR VE YENİLEMELERLE HEP GENÇ KALİYOR.





Mülkiyet
Torunlar GYO (%72,26)

Mağaza Sayısı
120

Doluluk Oranı
%97,29

Brüt Kiralanabilir Alan
23.449 m²

Ana Kiracılar
**Boyer, Teknosa, Migros,
Koton, FLO, Mavi, LC Waikiki**

Kiralama/Mülkiyet Durumu
Mülkiyet

www.zaferplaza.com.tr

20. YIL COŞKUYLA KUTLANDI



Ekim 1999 yılında ziyaretçilerine ilk kez kapılarını açan Zafer Plaza, 20. yılını harika konserler ve etkinliklerle kutladı. 19 Ekim-27 Ekim tarihleri arasında Cuma, Cumartesi ve Pazar günleri devam eden etkinliklerde ziyaretçiler eğlenceyi doruklarda yaşadı. Gezici kortej grupları, Buray, Derya Uluğ gibi ünlü isimlerin gerçekleştirdiği konserler, çocuklar için düzenlenen atölyeler ve sirk sanatları atölye etkinlikleri ile 20. yıl kutlamaları Bursa'ya ayrı bir coşku yaşattı.

Ekim 1999'da hizmete açılan Zafer Plaza'nın kiralama ve yönetim işleri Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş. tarafından yürütülmektedir. Bursa'da şehrin tam merkezinde bulunan Zafer Plaza, 2000 yılı "Türkiye'nin En İyi Alışveriş Merkezi" ödülü sahibidir.

Bursa'nın, uluslararası ölçek ve standartlardaki ilk alışveriş merkezi olan Zafer Plaza 20. yılını geride bırakırken, pazardaki etkinliğini de lokasyonundan aldığı güçle sürdürmektedir.



DEEPO OUTLET CENTER

Akdeniz'in en büyük indirim dünyası

AKDENİZ MİMARİ ÖZELLİKLERİNİ TAŞIYAN VE BÖLGENİN EN BÜYÜK OUTLET'İ OLAN DEEPO OUTLET CENTER, HAVALANI KARŞISINDA BULUNAN KONUMU, TEK KATA DAĞILMIŞ MAĞAZALARIYLA KOLAYLIĞI EKONOMİK FİYATLARLA BULUŞTURUYOR, TURİZME DE GÜÇ KATIYOR.





Mülkiyet
Torunlar GYO (%100)

Mağaza Sayısı
80

Doluluk Oranı
%100

Brüt Kiralanabilir Alan
21.590 m²

Ana Kiracılar
**Boyer, Paul & Shark,
Tommy Hilfiger, Under
Armour, Adidas, Gant, Mavi,
Occasion Vakko, LCW**

Kiralama/Mülkiyet Durumu
Mülkiyet

www.deepo.com.tr

Akdeniz Bölgesi'ndeki en büyük outlet olan Deepo, 2004'te açılmıştır. Türkiye'nin en önemli turizm merkezi olan Antalya'da havalimanının hemen karşısında yer alan projede gıda toptan satış depoları, outlet anlayış ve konseptine göre dönüştürülmüştür. Deepo Projesi'nde iklim koşullarını dikkate alarak iki ana galeriyle dolaşım sadeliği ön plana çıkartılmıştır.

Antalya ili gelişen ve nüfus anlamında artan bir potansiyele sahiptir ve lokasyon etki alanı göz önüne alındığında gelişen bir bölgededir. Deepo Projesi'nde Antalya'nın gelişen sosyo-ekonomik ve demografik yapısına uygun ciro odaklı yönetim anlayışı devam ettirilmiştir.

Antalya, Türkiye'nin diğer büyük şehirlerine uzaklığı ve turist ağırlıklı hareketliliği nedeniyle markalar için sezon sonu ürün eritilmesinde doğru adres olarak kabul edilmektedir. Antalya Havalimanı karşısında yer almanın avantajını en iyi şekilde kullanan Deepo, bina içinde konumlandırılan uçuş bilgi panoları ve havayolları check-in desk hizmetleriyle fark yaratmakta; uçuş bekleme sürelerinin Deepo'da geçirilmesi anlamında olumlu katkı sağlamaktadır.

Deepo'ya ulaşımı kolaylaştırmak adına ulaşım seçenekleri artırılmıştır. Uzun süredir inşası devam eden tramvay hattı, 6 Haziran 2016 tarihinde resmi olarak hizmete girmiş ve tramvay durağının AVM'nin önünde yer almasının da katkısıyla toplu taşıma kanalıyla gelen ziyaretçi sayısı artmıştır. Ayrıca, alt geçit (tünel) kullanımı da gün geçtikçe artmaktadır.

TRIPADVISOR KULLANICILARI "DEEPO" DEDİ

Kurulduğu günden bu güne misafirlerine her daim mutlu ve huzurlu bir alışveriş ortamı sunan Deepo Outlet Center, 2019 yılında Tripadvisor tarafından Mükemmellik Ödülü ile taçlandırılarak, yenilikçi ve dinamik ruhunu konukları ile birlikte geliştirmeye devam ediyor.



AVM PROJELERİ

MALL OF ANTALYA

Akdeniz'de daha büyük keyif yok

ALİŞVERİŞ, KÜLTÜR-SANAT VE EĞLENCEYİ AYNI ÇATI ALTINDA SUNAN MALL OF ANTALYA; YETİŞKİN VE ÇOCUK OYUNLARININ SERGİLENDİĞİ MOA SAHNE, GÖSTERİ MERKEZİ, SANAT GALERİSİ VE SİNEMA KOMPLEKSİ CINETECH İLE AKDENİZ'DE HAYATA VE SANATA DEĞER KATMAYA DEVAM EDİYOR.





TRIPADVISOR'DAN "MÜKEMMELLİK SERTİFİKASI"

Zengin marka karması ve havaa-ları karşısındaki lokasyonu ile Antalya'nın en dikkat çekici alışveriş merkezlerinden biri olan Mall of Antalya, dünyanın dört bir yanından gelen ziyaretçilerin oyları ile TripAdvisor 2019 Mükemmellik Sertifikası kazandı.

Mülkiyet
Torunlar GYO (%100)

Mağaza Sayısı
107

Doluluk Oranı
%89

Ana Kiracılar
**H&M, LCW, MediaMarkt,
Koton, Mavi, Migros, FLO,
DeFacto**

Kiralama/Mülkiyet Durumu
Mülkiyet

Brüt Kiralanabilir Alan
43.709 m²

www.mallofantalya.com.tr

Antalya Havalimanı'na 3 km, Expo Antalya'ya 9 km uzaklıkta yer alan Mall of Antalya'nın brüt kiralanabilir alan büyüklüğü 43.709 m²'dir. Gelişen Antalya'nın ihtiyaçlarına uygun olarak Mall of Antalya'da sezon ürünlerinin, Deepo'da outlet ürünlerinin zengin sunumuyla opsiyonel alışverişin tanımını değiştiren bir tarzla tasarlanmıştır. Mall of Antalya, yenilikçi enerjisi ve Deepo'nun 10 yılı aşkın tüketici güven algısıyla Akdeniz'in en görkemli karma kullanım projesidir. Mall of Antalya, kiralanabilir alanının üçte birini aksiyon, eğlence ve keyifli zaman geçirmeye ayırmaktadır. Cinetech sinemalarında yeni teknoloji ile 1.750 kişi kapasiteli 11 sinema salonu ve 210 koltuk kapasiteli tiyatro salonu yer almaktadır.



ANKAMALL - ÇPANKARA OTEL

Başkent'in ve hayatın merkezinde

1999 YILINDA HİZMETE AÇILAN, ZİYARETÇİLERİN YOĞUN İLGİSİYLE KISA SÜREDE HIZLA BÜYÜYEN ANKAMALL, GÜNLÜK HAYATIN VAZGEÇİLMEZLERİ ARASINDA YER ALIYOR. 'TÜRKİYE'NİN ALIŞVERİŞ MERKEZİ' SLOGANI İLE TÜRKİYE'DE AVM KONSEPTİNİN ÖNCÜLERİ ARASINDA YER ALIYOR.





Mülkiyet
**Torunlar GYO'nun
%14,83 hissesine sahip
olduğu Yeni Gimat GYO**

Mağaza Sayısı
330

Otel Oda Sayısı
263

Doluluk Oranı
%94

Ana Kiracılar
**Migros, Koçtaş, Boyner,
H&M, Mudo Store, FLO,
LCW, Koton, DeFacto,
Decathlon**

Kiralama/Mülkiyet Durumu
Mülkiyet

Brüt Kiralanabilir Alan
**Yeni Gimat GYO A.Ş.
payı: 93.714 m²
Torunlar GYO payı:
13.898 m²**

www.ankamall.com.tr

25

İstanbul ve Konya karayollarının kesişim noktasında, Yenimahalle'de yer alan ANKAmall'a Akköprü Metro İstasyonu'nu alışveriş merkezine bağlayan bir yaya yoluyla doğrudan ulaşılabilir.

ANKAmall Alışveriş Merkezi, kiracı karmaşı, merkezi konumu, ulaşım kolaylığı bakımından çok önemli bir rekabet gücüne sahiptir. Buna ücretsiz 6.000 araçlık otoparkı ve 330 mağazası da eklenebilir.

ANKAmall AVM; içlerinde Türkiye'nin en büyük hipermarketinin, bir yapı marketin, çok salonlu bir sinema ve tiyatrunun, çeşitli restoran ve kafelerin, ulusal ve uluslararası markaların bulunduğu 93.714 m²'lik kiralanabilir alanda hizmet vermektedir.

YILIN FENOMEN AVM'Sİ

Ankamall, Social Media Awards'ta bu yıl da kategorisinde birinci olarak ilk kez üç yıl üst üste ödül alan alışveriş merkezi unvanına sahip oldu. Boom-Sonar ve Marketing Türkiye tarafından düzenlenen ve sosyal medya sektöründe liderlerin belirlendiği Social Media Awards'ta AVM kategorisinde altın ödüle layık görülen Ankamall, yılın fenomen AVM'si seçildi.



AVM PROJELERİ

BULVAR SAMSUN AVM

Anadolu'da örnek bir AVM projesi

KENTİN TAM MERKEZİNDE 1897 YILINDA İNŞA EDİLMİŞ VE ATIL DURUMDA BULUNAN TARİHİ SAMSUN TÜTÜN FABRİKASI'NIN KENTSEL YENİLEME PROJESİ KAPSAMINDA RESTORE EDİLMESİYLE HAYATA GEÇİRİLEN BULVAR SAMSUN AVM, ÖZGÜN MİMARİSİYLE ALIŞVERİŞE BAMBAŞKA BİR HAVA KATIYOR.

bulvar
YASAM VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ





Bulvar Samsun Alışveriş Merkezi, Samsun'daki eski tütün fabrikası restore edilerek 1 Temmuz 2012'de açılmıştır. TTA Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş.'deki hisseler vasıtasıyla projenin %40 hissesine Torunlar GYO sahiptir. Projenin diğer ortağı ise Turkmall Gayrimenkul'dür. 30 yıllık süre sona erdiğinde Bulvar Samsun'un mülkiyetinin tamamı Samsun Büyükşehir Belediyesi'ne devredilecektir.

18.601 m²'lik BKA'ya sahip Bulvar Samsun Alışveriş Merkezi, şehir merkezinin ilk AVM'sidir. Bulvar Samsun AVM, şehir merkezinin güneyinde bulunan, çevresi konut amaçlı ve ticari binalarla çevrili bir konumda yer almaktadır.

Bulvar Samsun Alışveriş Merkezi, kentin merkezinde konut ve ticari alanlarla çevrelenen bölgede iki önemli caddenin (Gazi ve Mecidiye) tam merkezinde yer almaktadır. Blokların tam ortasından geçen Gazi Caddesi'ni günlük geçiş noktası olarak kullanan kişi sayısı yaklaşık 150 bindir. Bu doğrultuda kentin merkezindeki konumuyla ticari alanlarda çalışan kesimin öğle yemeği için uğrak noktası haline gelen Bulvar AVM, aynı zamanda Samsun'a kazandırdığı ilk ulusal markalar ile de çekim merkezi olma özelliğini taşımaktadır.

Bulvar Samsun Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin lokasyonu, sosyo-ekonomik düzeyi A ve B olan yerleşim bölgesine yakınlığı, kolay ulaşılabilirliği, ticaret ve iş komplekslerine yakınlığı, tarihi dokuyu canlandırması, kafelerin ve restoranların bulunduğu geniş meydan ve avlu alanı ile hedef kitesine sunduğu konfor ortamı, avlu alanında haftanın üç günü akşamları düzenlenen müzik etkinlikleri, eğitim kurumlarına yakınlığı, bünyesinde bale, resim, müzik, tiyatro kursları verilen bir sanat merkezi olması, rakiplerine karşı rekabet üstünlüğü sağlayan özellikleridir.

BÜYÜK ÖDÜLLÜ BİR AVM

Bulvar Samsun AVM, "AVM Oscar'ı" olarak da bilinen ve ticari gayrimenkul alanının en prestijli ödülleri olan 2013 ICSC Avrupa Alışveriş Merkezi Ödüllerinde "Avrupa'nın En İyi Yenileme Projesi Jüri Özel Ödülü" ve kendi kategorisinde "Avrupa'nın En İyi AVM"si Onur Ödülü'nün sahibi bir AVM olarak dikkat çekiyor.



Mülkiyet
**Üst hakkı Torunlar GYO
(%40)**

Mağaza Sayısı
38

Doluluk Oranı
%90

Ana Kiracılar
**FLO, Teknosa, Mavi,
Boyner, Mango, Koton,
Deichmann, De Facto, ADL,
McDonald's, Burger King**

Kiralama/Mülkiyet Durumu
30 yıllık üst hakkı

Brüt Kiralanabilir Alan
18.601 m²

www.bulvarsamsun.com.tr



KONUT VE OFİSTE YENİ TRENDLER

Gayrimenkul piyasasında özellikle son 20 yılda farklı konut ve ofis projeleriyle karşılaşılıyor. İnsanlar mekân, sosyal donatı, renkler, cephe kompozisyonları gibi birçok kritere artık daha duyarlılar. Konut ve ofiste yeni trendleri, Torunlar GYO projeleri ekseninde inceledik. Rutinin hep dışında kalan bu projeler, bize bugünle birlikte geleceğin yaşam çizgileriyle ilgili de önemli ipuçları veriyor. Her metrekaresi hayat adına çok değerli olan Torunlar GYO projeleri yolculuğumuzun ilk durağı Torun Center...

TORUN CENTER

Merkezde olmayı sevenler için

TORUN CENTER REZİDANSLARINDAN BİRKAÇ ADIM YÜRÜYEREK ŞEHRİN EN MODERN KENT MEYDANINA ULAŞABİLİR VE KALİTELİ BİR ŞEHİR YAŞAMININ KAPILARINI ARALAYABİLİRSİNİZ.

Mülkiyet
Torunlar GYO (%100)

İnşaat Başlangıç Tarihi
3Ç 2012

İnşaat Bitiş Tarihi
**4Ç 2015 (Ofis Kule ve Yatay Kule)
2016 (Rezidans Kule)**

Brüt Satılabilir ve Brüt Kiralanabilir Alan
**77.988 m² Konut
82.158 m² Kule Ofis ve Yatay Ofis
15.312 m² Ticari Alan**

www.toruncenter.com



Torun Center, eski Ali Sami Yen Stadyumu arsasında karma kullanım projesi olarak tasarlanmıştır. Projede yer alan, modern hayatın tüm taleplerine cevap verebilecek özelliklerle donatılmış 1+1'den 4+1'e kadar tüm rezidansların büyüklükleri 100 ile 425 m² arasında değişmektedir. 42'şer katlı iki rezidans ve 36 katlı bir ofis bloku olmak üzere üç bloktan oluşan Proje, bir katı belediyeye ait olmak üzere üç otopark katıyla hizmet vermektedir. Araziye farklı konumlarla yerleştirilen bloklar, bitkilerin güneşe doğru yönelmesi anlamına da

gelen "tropizm" yorumundan esinlenerek tasarlanmıştır. Bu tasarım sayesinde üç blokun tüm cepheleri, başta İstanbul Boğazı olmak üzere Marmara Denizi'ne kadar uzanan kentin farklı panoramik manzaralarını katlarına taşımaktadır. Proje sayesinde İstanbul, modern bir kent meydanına da kavuşmuştur. Zemin altı alanlar, bahçe ve teraslı ofis katları olarak inşa edilmiştir. Ayrıca Torun Center'ın Büyükdere Caddesi kısmı restoranlar ve kafelerle zenginleştirilmiş bir kent meydanı olarak tasarlanmıştır.

TORUN TOWER

İş dünyasının zirvesinde

ÜLKEMİZİN EN BÜYÜK BANKALARINDAN DENİZBANK'IN GENEL MERKEZİ OLMUŞ, İŞ DÜNYASININ ZİRVESİNDE YER ALAN ÖZEL BİR PROJE.

Torun Tower, İstanbul'un en pahalı ticari bölgesi olan Şişli'deki Büyükdere Caddesi üzerinde, anayolda yer almaktadır. İş dünyasının çalışma konforu da verimlilik standartları da değişmektedir.

A sınıfı ofis projesi olan Torun Tower, 15 dönüm arazi üzerinde, 66 bin m²'lik ofis alanıyla 34 katta yükselmektedir. Gayrettepe Metro İstasyonu'na sadece 10 metre mesafedeki Torun Tower'da, kule ve yatay ofis olmak üzere iki farklı ofis tipi bulunmaktadır. Projedeki kule tipi ofis katı ortalama 1.700 m² alanıyla, İstanbul'un en büyük kiralanabilir kule ofis katı olarak nitelendirilebilir. Bahçe ve teras konseptiyle oluşturulan iki yatay ofis katında ise 800 ile 1.900 m² arasında değişen ofisler yer almaktadır.

Gayrettepe'de bulunan Torun Tower Projesi'nin inşaatına Aralık 2011 tarihinde başlanmış ve Haziran 2014'te teslim edilmiştir. Şubat 2014'te Türkiye'nin en büyük m²'lik ofis kiralamasına imza atılan sözleşme kapsamında, en üstten dört katı Torunlar GYO'nun kullanımına bırakılan binanın geri kalan 60.023 m² kısmı DenizBank tarafından 10 yıllık süreyle kiralanmıştır. DenizBank 1 Kasım 2014'ten itibaren Torun Tower'ı Genel Müdürlük binası olarak kullanmaya başlamıştır.

Lokasyonu, mimarisi ve A Plus olma özelliğiyle ofis anlayışına farklı bir bakış açısı getiren Torun Tower, LEED sertifikasının kriterleri olan sürdürülebilir alanlar, su verimliliği, enerji ve atmosfer, malzeme ve kaynaklar ile iç mekân hava kalitesi alanlarındaki başarılı uygulamaları ile Temmuz 2014'te LEED Gold Sertifikası'nın sahibi olmuştur.

Mülkiyet
Torunlar GYO (%100)

İnşaat Başlangıç Tarihi
Aralık 2011

İnşaat Bitiş Tarihi
Haziran 2014

Kat Sayısı
34

Brüt Kiralanabilir Alan
66.286 m²

Doluluk Oranı
%93

Kiralama/Mülkiyet Durumu
Mülkiyet

www.toruntower.com



5. LEVENT PROJESİ

Yatırıma değer, yaşamaya değer

İSTANBUL'UN EN DEĞERLİ LOKASYONUNDA, DEV ULAŞIM PROJELERİNİN MERKEZİNDE ÖDÜLLÜ DÖNÜŞÜM PROJESİ, "DAHA İYİ BİR YAŞAM" SUNUYOR.

32

Mülkiyet

Varlık paylaşımı

Torunlar GYO %54,28

KİPTAŞ %45,72

İnşaat Başlangıç Tarihi
Nisan 2015

İnşaat Bitiş ve Tahmini
Bitiş Tarihi
1Ç 2018 (1. Etap)
2022 (2. Etap)

Konut Sayısı/Brüt
Satılabilir Alan
2.086/300.546 m² (1. Etap)
800/100.000 m² (2. Etap)

Tahmini İnşaat Maliyeti
630 milyon TL (2. Etap)



Torunlar GYO, 28.06.2013 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne ait KİPTAŞ şirketi ile 515.977 m² arsa üzerinde varlık paylaşımına dayalı bir sözleşme imzalamıştır. Sözleşme kapsamında inşa edilerek paylaşıma konu edilecek emsale esas inşaat alanının %54,28'lik kısmı Torunlar GYO'ya ait olacaktır. KİPTAŞ'a sosyal içerikli konutlar, eğitim tesisleri, sosyal alanlar yapılarak teslim edilecektir.

5. Levent Projesi'nin, Avrupa yakasında TEM'e cepheli konumda yer alması merkezi iş alanlarının bulunduğu Levent-Maslak bölgesi ile mevcut ve planlanan metro hatlarına yakınlığı sayesinde şehrin önemli bir bölümü-

ne ulaşım kolaylığının bulunması fark yaratan avantajlarından. Projenin dikkat çeken özelliği sadece lokasyonu değil, ihtiyaçların bir arada karşılandığı her kesimden insanın yaşamayı tercih edeceği orta ve büyük ölçekte daire tipleri sunmasıdır.

Projenin 1. etabında, 1+1'den 4+1'e kadar pek çok daire alternatifleri sunan 2.086 konut bulunmaktadır. Projede bisiklet parkuru, yürüyüş parkurları, açık yüzme havuzları (kaydıraklı, kulvarlı, çocuk havuzları), farklı yaş gruplarına yönelik özel oyun alanları, futbol, basketbol sahaları ve tenis kortu bulunacaktır. Proje, kentsel dönüşüm alanında olduğu için %1 KDV'ye tabidir.

KORUPARK EVLERİ

Bursa'da konforlu ve modern yaşamın adresi

KONUMU, MİMARİSİ, SOSYAL ALANLARI VE YANI BAŞINDAKİ AVM'Sİ İLE BURSA'NIN YÜKSELEN DEĞERİ KORUPARK, SAKİNLERİNE BİR EVDEN FAZLASINI SUNUYOR.

Korupark Evleri, Bursa-Mudanya Yolu üzerinde, alışveriş merkezi ve konutlardan oluşan karma bir projenin ayrılmaz parçasıdır. Bursa'daki ilk kapalı özel site olarak üç ayrı etapta inşa edilip satışa sunulan Korupark Evleri, Bursa'nın değeri gün geçtikçe artan yeni gelişim bölgesinde bulunmaktadır.

Korupark Evleri 1. Etap (343 daire Brüt 57.119 m²), 2. Etap yedi bloktan (403 daire-brüt 66.721 m²) oluşmaktadır. Her iki etabın da konut satışları tamamlanmıştır.

Korupark Terrace (3. Etap), Korupark AVM ve Korupark 1.-2. Etap Evleri'nin bitişiğinde yer alan arazide lüks konut yerleşimi olarak projelendirilmiştir. Yedi blok ile 678 daireden oluşan Korupark Terrace evlerinde, daire tipleri 1+1'den 4+1'e kadar farklı ihtiyaçlara cevap vermektedir. Proje 102.213 m²'lik konut alanına sahiptir. 2011 yılında ruhsatı alınmış olup, 2012 yılı dördüncü çeyreğinde teslimatlarına başlanmıştır.

İnşaat Başlangıç Tarihi
Korupark Konutları'nın inşaatına 2006 yılında başlanmış olup 1. Etap 2008 yılında, 2. Etap 2009 yılında ve 3. Etap 2012 yılında tamamlanmıştır.

Konut Sayısı
1.424

www.korupark.com.tr



NETSEL MARİNA

Bir marinanın çok ötesinde

DOĞAL BİR GÖL GÖRÜNÜMÜNDEKİ MARMARİS KOYUNUN KALBİNDE İÇİNDE PERAKENDE ALANLARININ DA OLDUĞU ÖZEL BİR MARİNA PROJESİ...

Mülkiyet
Üst Hakkı Torunlar GYO
(%44,60)

Mağaza Sayısı
75

AVM Doluluk Oranı
%98

Yat Kapasitesi
850

Brüt Kiralanabilir Alan
6.189 m²

Ana Kiracılar
Migros, Stefanel,
Paul & Shark

Kiralama/Mülkiyet Durumu
49 yıllık üst hakkı

Arsa
37.478 m²

www.netselmarina.com



Türkiye'nin en büyük üç marina-sından biri olan Netsel Marmaris Marina, uluslararası yatçıların gümrük ve pasaport kontrolü gibi zorunlulukları yerine getirebilecekleri az sayıda marinadan biri olarak hizmet vermektedir. Yanındaki Marmaris Cruise Port Limanı'na yılda 70'in üzerinde gemiyle gelen yaklaşık 100 bin yolcu, marinanın sunduğu hizmetlerden ve dinlenme tesislerinden yararlanmaktadır. Ayrıca Türkiye marinaları içinde 6.189 m² ile en büyük perakende alanına sahip olması da cazibesini artıran özellikler arasında yer almaktadır.

Doğu Akdeniz'in en prestijli marinalarından birisi olan Netsel Marmaris Marina, hâlihazırda Torunlar GYO ve Koç Grubu'nun ortak işletmesi ve Setur Marinalar zincirindeki

altıncı marinası olarak hizmetlerini sürdürmektedir.

Sırtını Marmaris'in eşsiz çam ormanlarına dayayan Netsel Marmaris Marina, turkuazın en özel tonlarıyla bezenmiş doğal bir göl görünümündeki Marmaris koyunun kalbinde emsalsiz bir inci gibi yer almaktadır.

En önemli özelliklerinden birisi "şehir marinası" olmasıdır. Tarihi Marmaris Kalesi'ne ve eğlence yerlerine komşu olan marinadan, Marmaris şehir merkezine yürüyüş süresi sadece iki dakikadır.

Netsel Marmaris Marina, güçlü mendirekleri ve içinde yer aldığı doğal açıdan korunaklı liman yapısı ile kötü hava koşullarına karşı en güvenli barınaklardan birisidir.

NİSHİSTANBUL**İş ve yaşam konforu bir arada**

NİSHİSTANBUL PROJESİ, MERKEZİ LOKASYONDA HEM İŞ, HEM DE YAŞAM ALANLARINI BİR ARADA BULUNDURMA ÖZELLİĞİ TAŞIYOR.

Nişİstanbul, İstanbul'un Avrupa yakasında Yenibosna, Bahçelievler'de, E5 otoyolunun kenarında bulunan konut, ofis ve perakende alanından oluşan karma bir projedir. Proje, Torunlar-Özyazıcı Proje Ortaklığı tarafından yürütülmüştür. Torunlar GYO'nun projedeki payı %60'tır.

Nişİstanbul'da 585 adet konut birimi inşa edilmiş ve satışa sunulmuştur. Üç konut bloku, bir ofis bloku ve mağaza birimlerinden oluşan projenin inşaatı Ekim 2010'da

tamamlanmıştır. Projenin tamamlanmasını takiben proje ortakları kalan üniteleri kendi aralarında paylaşmışlardır.

Proje, merkezi lokasyonu avantajıyla hem iş hem de yaşam alanını bir arada bulundurmaktadır.

270 m²'den 1.080 m²'ye kadar farklı büyüklükteki alanlardan oluşan ofisler, havaalanına yakın olması nedeniyle uluslararası ticaretle uğraşan firmalar için büyük bir önem arz etmektedir.

Mülkiyet
Torunlar GYO

Ofis Sayısı
63

İnşaat Başlangıç Tarihi
2008

Konut Adedi/Brüt Satılabilir Alan
585/53.204 m²

Ofis Adedi/Brüt Satılabilir Alan
63/16.925 m²

Mağaza Adedi/Brüt Kiralanabilir Alan
52/10.937 m²

Kiralama/Mülkiyet Durumu
Mülkiyet

www.nishistanbul.com



MALL OF İSTANBUL 2. ETAP OTEL - KONUT - KONGRE MERKEZİ PROJESİ

Hilton ile çok değerlenecek bir proje

DÜNYANIN EN ÖNEMLİ OTEL MARKASI HILTON İLE DAHA DA DEĞERLENECEK, HAYATA FARKLI RENKLER SUNAN ÖZEL BİR YAŞAM ALANI...

36



Mülkiyet	Torunlar GYO (%100)
İnşaat Başlangıç Tarihi	Aralık 2014
Tahmini Bitiş Tarihi	2020
Arsa Alanı	18.208,90 m ²
İnşaat Alanı	109.000 m ²
Tahmini İnşaat Maliyeti	482 milyon TL
Kiralama/Mülkiyet Durumu	Mülkiyet



tel, kongre merkezi ve konut alanlarından meydana gelen Mall of İstanbul projesinin 2. Etapı, 18.208 m² arsa üzerinde inşa edilmekte olup yaklaşık 109 bin m² inşaat alanına sahiptir. Projede 180 odalı otel, 1.000 kişi kapasiteli kongre merkezi ve 106 adet konut yer almaktadır.

PAŞABAHÇE PROJESİ

Boğazda yeşille mavinin buluştuğu yerde

37

İSTANBUL BOĞAZI'NDA OTELİ, YALILARI VE YALI APARTLARI İLE ÖZEL BİR KONUMA SAHİP PRESTİJ PROJESİ, DEĞERİNE DEĞER KATMAYA DEVAM EDİYOR.



Mülkiyet	Torunlar GYO (%100)
İnşaat Başlangıç Tarihi	2. YY 2017
Tahmini Bitiş Tarihi	2022
Tahmini Faaliyete Geçiş Tarihi	2022
İnşaat Alanı	64.633 m ²
Tahmini İnşaat Maliyeti	744 milyon TL
Kiralama/Mülkiyet Durumu	Mülkiyet
Mevcut Durumu	Eylül 2017 yılında inşaat ruhsatı alınmıştır.

Proje, “Kentsel Resort Otel” konseptinde, az yoğunluklu, lüks, 120 odalı butik otel ve yine öngörülen prestijli otel markasının hizmet vereceği apart otel daireleri ve villaları kapsayan karma bir projedir. Otel, lüks ve prestijli uluslararası bir marka tarafından işletilecektir. Projenin deniz kısmında yer alan iskele, rıhtım ve dolgu alanından oluşan 3.935 m² büyüklüğündeki alanın “kullanma izni sözleşmesi” 49 yıllığına Torunlar GYO’ya aittir.

KARAKÖY OTEL PROJESİ

Galataport projesine komşu

KEMANKEŞ ARSASI VE OTEL PROJESİ,
GALATAPORT'UN HEMEN YANINDA, TÜRKİYE
TURİZMİNE KATKI SAĞLAMAYA HAZIRLANIYOR.



Mülkiyet	Torunlar GYO (%100)
Tahmini İnşaat Başlangıç Tarihi	2019
Tahmini Bitiş Tarihi	2021
Arsa Alanı	1.501 m ²
Brüt Kiralanabilir Alan	3.900 m ²
Tahmini İnşaat Maliyeti	57 milyon TL
Kiralama/Mülkiyet Durumu	Mülkiyet
Mevcut Durumu	Ruhsat aşamasında

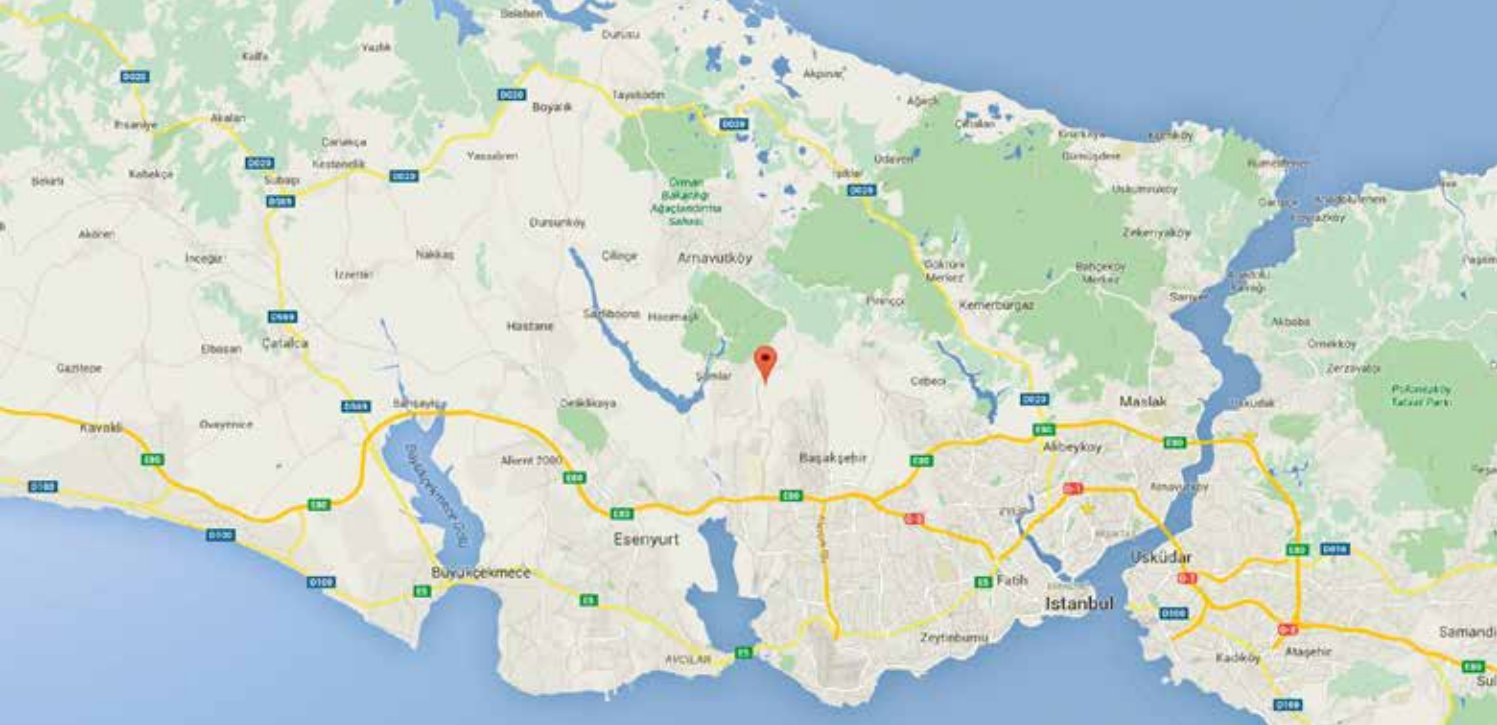
İstanbul Beyoğlu'nun Kemankeş mahallesinde Karaköy vapur iskelesi ve İstanbul Modern Sanat Müzesi'ne çok yakın, ticari potansiyeli yüksek bir bölgede 1.501 m² arsa üzerinde 3.900 m² kapalı alana sahip metruk durumdaki üç katlı bina yıkılarak yerine butik otel yapılacaktır.

KAYABAŞ ARSASI - İSTANBUL

Değeri sürekli artan bir arsa

39

İSTANBUL'DA GELECEĞİN ŞEKİLLENDİĞİ BİR BÖLGEDE,
BAĞLANTI YOLLARININ KESİŞTİĞİ YERDE DEĞERİNİ
SÜREKLİ ARTIRAN BİR ALAN.



Mülkiyet	Torunlar GYO (%100)
Tahmini İnşaat Başlangıç Tarihi	2023
Arsa Alanı	60.833,20 m ²
Kiralama/Mülkiyet Durumu	Mülkiyet
Mevcut Durumu	Ruhsat aşamasında

3. Köprü bağlantı yolları ve hava-limanının aktif hale gelmesi ile birlikte nüfus yoğunluğunun artacağı bir bölgede yer alan arsa için 2023 yılında ruhsat alınması planlanmaktadır.

TREND YARATAN MARKALAR TORUNLAR GYO AVM'LERİNDE

Biz tüketiciler, perakende sektörünün yıldızı hep parlayan markalarını seçerken, onlardan alışveriş yaparken titiz davranıyoruz. Biz madalyonun diğer tarafına baktık. Onlar nerelerde, neye göre yer alıyolarlar?



LOKOMOTİF KİRACILAR

İLK 10 KİRACI TOPLAM BKA'NIN %24,25 VE TOPLAM SABİT KİRA GELİRİNİN %15,60'SINI OLUŞTURUYOR.



SIRA: 1
BKA: 20.945 (%5,2)
AYLIK SABİT KİRANIN %3,0'Ü

Gıda ve elektronik dışı en büyük perakende grubu Boyner Grup'un amiral gemisi, Türkiye'nin lider mağaza zinciri.



SIRA: 2
BKA: 12.526 (%3,1)
AYLIK SABİT KİRANIN %1,8'İ

"İyi giyinmek herkesin hakkı" felsefesi ile bugün 48 ülkede faaliyet gösteren güçlü moda markası.



SIRA: 3
BKA: 19.972 (%5,0)
AYLIK SABİT KİRANIN %1,8'İ

Geniş kullanım alanlarına sahip mağazalarıyla Türkiye'de modern perakende sektörünün öncüsü.

41



SIRA: 4
BKA: 2.863 (%0,7)
AYLIK SABİT KİRANIN %1,7'Sİ

Bünyesindeki güçlü markalarla hızlı gıda servis sektöründe lezzet düşkünlerine hitap eden büyük bir şirket.



SIRA: 5
BKA: 7.955 (%2,0)
AYLIK SABİT KİRANIN %1,6'SI

Bugün 30 ülkede 500 mağazası ve 1.000'den fazla satış noktasıyla faaliyet gösteren öncü moda markası.



SIRA: 6
BKA: 10.026 (%2,5)
AYLIK SABİT KİRANIN %1,3'Ü

Karakteristik markaları, 120.000'den fazla çalışanıyla dünyadaki en büyük moda distribütörlerinden biri.



SIRA: 7
BKA: 3.425 (%0,9)
AYLIK SABİT KİRANIN %1,2'Sİ

5.000'e yakın çalışanı ile sadece Türkiye'nin değil yakın coğrafyasının da en büyük hazır giyim perakendecilerinden biri.



SIRA: 8
BKA: 5.670 (%1,4)
AYLIK SABİT KİRANIN %1,2'Sİ

30 ülkede toplamda 500'ün üzerinde mağazasıyla Türkiye'de hazır giyim ve moda sektörünün lider markalarından biri.



SIRA: 9
BKA: 8.738 (%2,2)
AYLIK SABİT KİRANIN %1,0'İ

Türkiye'de ilk mağazasını 2010 yılında açan, moda severler için özel bir yeri olan dünya moda devi.



SIRA: 10
BKA: 5.096 (%1,3)
AYLIK SABİT KİRANIN %1,0'İ

Türkiye'de doğup büyüyen ve küresel moda dünyasında söz sahibi olan lifestyle markası.



TÜRKİYE'NİN GELECEĞİ İÇİN EĞİTİM BURS PROGRAMI

Torunlar GYO, sadece örnek konut, ofis ve AVM projeleri geliştirmiyor. Toplumsal hayata değer katacak projelerde de yer alan Torunlar GYO, özellikle eğitim alanında örnek projeleri destekliyor.



TORUNLAR GYO EĞİTİM BURS PROGRAMI

Torunlar GYO Türkiye'nin farklı illerinde yaşayan başarılı fakat maddi desteğe ihtiyacı olan öğrencilerine burs desteği vermektedir. Her yıl öğretim kurumlarından alınan bilgilere göre, başarılı olduğu görülen öğrencilerin bursu öğrenimi sonuna kadar devam ettirilmektedir. 2019 yılında Torunlar GYO Eğitim Bursu'ndan 319 öğrencisi yararlanmıştır.



TORUN CENTER ARTI SAHNE'NİN EV SAHİPLİĞİNDE GERÇEKLEŞEN KAYAHAN'I ANMA GECESİNDEN ELDE EDİLEN GELİR PEMBE İZLER DERNEĞİ'NE BAĞIŞLANDI

Vefatından sonra her yıl İpek Açar tarafından düzenlenen Büyük Usta Kayahan'ı anma konserinin 4'üncüsü 25 Mart'ta Torun Center Artı Sahne'nin sponsorluğunda gerçekleştirildi. Gecedan elde edilen gelirler, meme kanseri

başta olmak üzere tüm kadın kanserleri konusunda toplumu bilinçlendirme ve maddi yetersizliği olan hastalara teşhis ve tedavide destek veren "Pembe İzler Derneği"ne bağışlandı.

Bu anlamlı gecede aralarında Nilüfer, Yavuz Bingöl, Hakan Aysev, Ufuk Yıldırım, Cenk Eren, Betül Demir, Derya Uluğ, Emre Altuğ, Yeliz gibi ünlü isimlerin bulunduğu 20 sanatçı usta besteci Kayahan'ın şarkılarını seslendirdi. Büyük ilgi gören gecede İstanbul Akademi Senfoni Orkestrası, sahnede ünlü isimlere eşlik etti.

RENKLİ KAMPÜS PROJESİ İLE SORUMLU LİDERLER YETİŞTİRİLMESİNE DESTEK OLUYORUZ

Torunlar GYO özel bir liderlik programına destek vermektedir. Değiştiren Adımlar Derneği tarafından hayata geçirilen Renkli Kampüs programı, farklılıklarımızın zenginliğimiz olduğu bilinciyle ve sorumlu liderler yetiştirme amacıyla, engelli-engelsiz üniversite öğrencileri için tasarlanmış tamamıyla ücretsiz, bir liderlik programıdır. Program, çeşitli konularda düzenlenmiş modüller aracılığıyla gençleri iş hayatına ve geleceğe sorumlu ve farkındalığı yüksek bireyler olarak hazırlamaktadır. Torunlar GYO, destekçisi olduğu Renkli Kampüs Programı'na katılan gençlere Torun Center'da ev sahipliği yapmanın yanı sıra Anadolu'dan da başarılı bir öğrencinin yıl boyunca katılımını sağlayarak destek olmaktadır.

TORUNLAR GYO TÜRKİYE'NİN FARKLI İLLERİNDE YAŞAYAN BAŞARILI FAKAT MADDİ DESTEĞE İHTİYACI OLAN ÖĞRENCİLERİNE BURS DESTEĞİ VERMEKTEDİR.

Büyük Usta Kayahan'ı anma konserinin 4'üncüsü 25 Mart'ta Torun Center Artı Sahne'nin sponsorluğunda gerçekleştirilirken, elde edilen gelir "Pembe İzler Derneği"ne bağışlandı.

FAALİYET RAPORU

Portföy büyüklüğü ve piyasa değeri açısından İMKB'de işlem gören en büyük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) şirketlerinden olan Torunlar GYO, stratejik hamlelerle yatırımlarının karşılığını almaya devam ediyor.





ŞİRKET PROFİLİ

46

Ticari unvanı:	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kuruluş tarihi:	20.09.1996
GYO dönüşüm tarihi:	21.01.2008
Çıkarılmış sermayesi:	1.000.000.000 TL
Kayıtlı sermaye tavanı:	1.000.000.000 TL
Halka arz tarihi ve halka arz fiyatı:	21.10.2010 / 1,64 TL
Şirket merkezi:	İstanbul
İstanbul ticaret sicil no:	353242
Ticaret sicil memurluğu:	İstanbul
Vergi dairesi:	Anadolu Kurumlar VD - 9460032851
İşlem gördüğü borsa:	Borsa İstanbul A.Ş.
Sermaye piyasası aracının işlem gördüğü pazar ve şirketin dahil olduğu endeksler:	Kurumsal Ürünler Pazarı BİST Gayrimenkul Yat. Ort. / BİST Mali BİST Tüm / BİST Tüm – 100 – 30 / Yıldız Pazar 2. Grup
İşlem sembolü:	TRGYO
Bloomberg işlem sembolü:	TRGYO:TI
Reuters işlem sembolü:	TRGYO.IS
Merkez adresi:	Kavacık, Rüzgarlıbahçe Mah. Özalp Çıkması No: 4 Beykoz 34805 İstanbul
Web sitesi:	www.torunlargo.com.tr
E-posta:	info@torunlargo.com.tr
KEP:	torunlargo@hs01.kep.tr
MERSİS:	0946003285100019

Bu rapor, 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun İşletmeler tarafından Düzenlenecek Finansal Raporlar ile Bunların Hazırlanması ile İlgilere Sunulmasına İlişkin İlke, Usul ve Esasları Tebliği’nin 8. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2019 - 31.12.2019 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

48	2019 Yılı Değerlendirmesi
49	Torunlar Grubu
50	Kısaca Torunlar GYO
51	Vizyon, Misyon ve Stratejik Hedefler
52	Yönetim Kurulu
55	Bağımsızlık Beyanı
57	İcra Kurulu
58	Sermaye ve Ortaklık Yapısı
59	Torunlar GYO A.Ş. 21 Mayıs 2020 Tarihli 2019 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi
60	Kâr Dağıtım Politikası
61	2019 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu
62	Başlıca Finansal Göstergeler
64	2019 Yılı Faaliyet Sonuçlarının Değerlendirilmesi
71	Net Aktif Değer Tablosu
73	Ortaklığın Portföy Sınırlamaları Kontrolleri
74	Torunlar GYO Varlıkları
75	Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi
76	31 Aralık 2019 Faaliyet Dönemi Sonrasında Kamuya Açıklanan Önemli Olaylar
76	Dönem İçinde Esas Sözleşme'de Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri
76	GYO Mevzuatındaki Değişiklikler
77	Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Danışman Şirket, İşletmeciler Şirket, Gayrimenkul Değerleme Şirketi ve Saklama Kuruluşuna İlişkin Bilgiler
78	Davalar
79	Ortaklığın İç Kontrol Sistemi ile İç ve Dış Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler
79	İştirakler ve İlişkili Taraf İşlemleri
80	Sürdürülebilirlik
86	Personel ve İşçi Hareketleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel ve İşçiye Sağlanan Hak ve Menfaatler
86	Merkez Dışı Örgütlerinin Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
86	İşletmenin Finansman Kaynakları ve Risk Yönetim Politikaları
86	İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler
86	Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler
87	Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri
87	Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı
87	Para ve Sermaye Piyasası Araçları
87	Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği
87	İşletmenin Üretim Birimlerinin Nitelikleri, Kapasite Kullanım Oranları ve Bunlardaki Gelişmeler, Genel Kapasite Kullanım Oranı, Faaliyet Konusu Mal ve Hizmet Üretimindeki Gelişmeler, Miktar, Kalite, Sürüm ve Fiyatların Geçmiş Dönem Rakamlarıyla Karşılaştırmalarını İçeren Açıklamalar
88	Faaliyet Konusu Mal ve Hizmetlerin Fiyatları, Satış Hasılatları, Satış Koşulları ve Bunlarda Yıl İçinde Görülen Gelişmeler, Randıman ve Prodüktivite Katsayılarındaki Gelişmeler, Geçmiş Yıllara Göre Bunlardaki Önemli Değişikliklerin Nedenleri
88	İşletmenin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler
88	Üst Yönetimde Yıl İçinde Yapılan Değişiklikler ve Halen Görev Başında Bulunanların Adı, Soyadı ve Mesleki Tecrübesi ve Sağlanan Faydalar
88	Yıl İçinde Yapılan Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalar Hakkında Bilgiler
89	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu
100	Mali Tablolar
101	31 Aralık 2019 Tarihi İtibarıyla Hazırlanan Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu

Değerli paydaşlarımız,
Küresel iktisadi faaliyetlerdeki zayıf görünüm 2019 yılının üçüncü çeyreğinde devam etmiştir. Bununla birlikte, yılın son çeyreğinde ABD ve Çin arasında ticaret geriliminin çözümüne yönelik olumlu gelişmeler olmuş; Brexit sürecine yönelik belirsizlikler büyük ölçüde ortadan kalkmıştır. Euro Bölgesi sanayi sektöründe uygulamaya koyulan düzenlemeler çerçevesinde üretim kesintileri önemli miktarda sona ererken, küresel para politikaları büyümeyi destekleyici yönde olmaya devam etmiştir. Dolayısıyla, uzun bir aradan sonra küresel iktisadi faaliyete ilişkin olumlu bir görünüm ortaya çıkmıştır. Ancak, Orta Doğu ve Kuzey Afrika kaynaklı jeopolitik gerilimlerin Ocak ayıyla birlikte şiddetlenmesi, Hindistan başta olmak üzere bazı gelişmekte olan ülkelerde yaşanan toplumsal olaylar, güney yarıküredeki kuraklık ve son dönemde Çin’de ortaya çıkan salgın hastalığa ilişkin endişeler, küresel ekonomik aktivite üzerindeki aşağı yönlü riskler olarak öne çıkmaktadır. Bu doğrultuda, gelişmiş ülkelerde büyüme görünümünün önümüzdeki dönemde bir miktar olumluya dönmesi beklenmekle birlikte, ülkelere özgü kırılganlıkların gelişmekte olan ülkelerde büyüme görünümünü üzerinde olumsuz risk faktörü olmaya devam edeceği düşünülmektedir.

2019 yılında finansal ve operasyonel sonuçlarımızı en üst seviyede tutmak için oluşturduğumuz bütçe ve stratejik hedeflerimiz doğrultusunda çalışmalarımızı sürdürdük. Şirketimizin 2019 yılındaki önemli faaliyetlerine ve mali sonuçlarına aşağıda yer verilmiştir:

- 2019 yılında 5. Levent, Torun Center ve diğer projelerden toplam 234,6 milyon TL tutarında konut ve ofis satış hasılatı elde edilmiştir.
- Şirketimiz, 2019 yılında 339,6 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır. Bunun 226,5 milyon TL’si 5. Levent ve 84,4 milyon TL’si Mall of İstanbul 2. Etap projesi için harcanmıştır.
- 2019 yılında çoğunluğu AVM ve ofis kira gelirleri olmak üzere, 991 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %62’si kira gelirleri, %24’ü konut satışlarından oluşmaktadır. AVM ve ofis kira gelirlerinde, geçen yılın aynı dönemine göre %17 artış yaşanmıştır.

- 31.12.2018 tarihinde 12.274 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.12.2019 tarihi itibarıyla %12 oranında artarak 13.720 milyon TL’ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %62, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %38’dir. Şirket aktiflerinin %93’ünü yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar ve stoklar, %5’ini ise nakit ve nakit benzeri varlıklar oluşturmaktadır.
- TL’nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 2.027 milyon TL karşılığı açık pozisyonun 347 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmasına sebebiyet vermiştir.
- Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 645 milyon TL, VAFÖK marjisi ise %65,1’dir.
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yıllık değer artışı 954 milyon TL’dir.

Netice itibarıyla Şirketimiz 2019 yılını 866 milyon TL kâr ile tamamlamıştır. Ancak yatırım amaçlı gayrimenkullerin yıllık değer artışı hariç tutulduğunda yıllık kâr/zarar hesabımız 88 milyon TL zarar ile sonuçlanmıştır.

Buradan bir kez daha tüm hissedarlarımıza, müşterilerimize, tedarikçilerimize, iş ortaklarımıza, yöneticilerimize ve çalışanlarımıza şükranlarımızı sunuyoruz.

Saygılarımızla,

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2019 YILINDA FİNANSAL VE OPERASYONEL SONUÇLARIMIZI EN ÜST SEVİYEDE TUTMAK İÇİN OLUŞTURDUĞUMUZ BÜTÇE VE STRATEJİK HEDEFLERİMİZ DOĞRULTUSUNDA ÇALIŞMALARIMIZI SÜRDÜRDÜK.

31.12.2018 TARİHİNDE 12.274 MİLYON TL OLAN AKTİF TOPLAMIMIZ, 31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA %12 ORANINDA ARTARAK 13.720 MİLYON TL’YE YÜKSELMİŞTİR.

TOPLAM VARLIKLAR

22.797

MİLYON TL

TOPLAM ÖZKAYNAKLAR

10.576

MİLYON TL

TOPLAM SATIŞLAR

6.752

MİLYON TL

TOPLAM ÇALIŞAN SAYISI

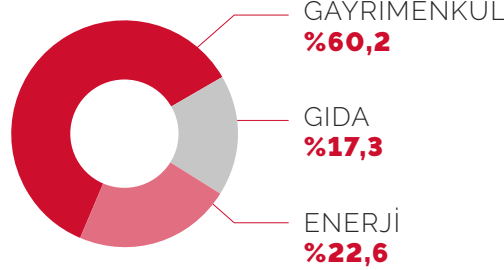
879

kişi

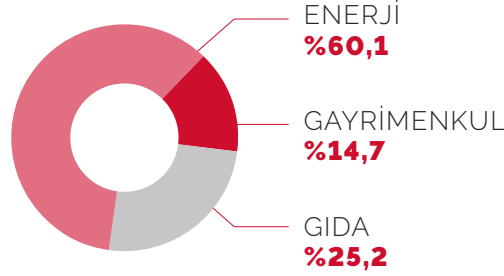
FAALİYETTE BULUNAN
ŞEHİRLER

12

TOPLAM VARLIKLAR



TOPLAM SATIŞLAR



GAYRİMENKUL

Torunlar GYO

- Halka açık GYO'lar arasında en büyük ikinci GYO
- En iyi ve en çeşitli portföy
- 567 bin m²'yi aşan brüt kiralanabilir alan

ENERJİ

Başkent Doğalgaz

- 1,9 milyon toplam müşteri
- 3,6 milyar m³ doğal gaz satma ve taşıma hacmi
- 12.414 km şebeke uzunluğu

GIDA

Torunlar Gıda

- Yağlı tohum, soya fasulyesi, ayçiçeği, pirinç ve şeker üretiminde lider bir firma
- Cargill, Bunge ve Cofco gibi çok uluslu şirketlerle rekabet

2019 YILINI BAŞARILI BİR ŞEKİLDE TAMAMLAYAN TORUNLAR GRUBU, TOPLAM AKTİFLERİNİ BİR ÖNCEKİ YILA GÖRE %15 ARTIRARAK 22,8 MİLYAR TL'YE YÜKSELTMEYİ BAŞARMIŞTIR.

ÖZKAYNAK BÜYÜKLÜĞÜNÜ 10 MİLYAR TL'NİN ÜZERİNE ÇIKARAN TORUNLAR GRUBU, PEKİŞTİRDİĞİ GÜÇLÜ SERMAYE YAPISI İLE YATIRIMCILARINA GÜVEN VERMEYE DEVAM ETMİŞTİR.

1 977'den beri Türk gayrimenkul piyasasında faaliyet gösteren Torunlar Grubu olarak, 1996'da gayrimenkul sektöründeki faaliyetlerimizi perakende, konut, ofis ve otel geliştirme projeleriyle genişletmek üzere Torunlar GYO'nun öncü şirketi olan Toray İnşaat'ı kurduk. Şirketimiz 2008 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmüştür. Şirketimizin amacı, perakende, konut, eğlence ve ofis amaçlı gayrimenkul geliştirme projelerine yatırım yapmaktır.

Torunlar GYO; kaynak bulma, arazi alımı, proje finansmanı, izin alım, tasarım, inşaat denetimi, satış ve pazarlama dahil olmak üzere proje geliştirme ve yönetiminin tüm aşamalarında faaliyet göstermektedir. Şirketimiz, bu temel hizmetlerin yanı sıra, projelerin tamamlanmasının ardından da kiracı karması ve kira yönetimi, kira yapılandırma, yenileme ve genişletme çalışmaları, alışveriş merkezlerinde ziyaretçi trafiğini, doluluk oranlarını ve kira gelirini azami düzeye getirmeyi amaçlayan diğer faaliyetleri yürütmektedir.

Şirketimizin Türkiye gayrimenkul sektöründeki kapsamlı deneyimi ve bilgisi Torunlar GYO'ya, kentsel gelişim, demografik eğilimler ve hedef pazarlardaki potansiyel müşteri profili hakkında net bir bakış açısı kazandırırken, geliştirmeye uygun arsaları avantajlı fiyatlara satın alma imkânı veren geniş bir çevre sağlamaktadır. Yerel belediyeler, yükleniciler, satıcılar ve sektördeki diğer katılımcılarla kurulan köklü ilişkiler, Şirketimize, arsalara ve uluslararası geliştirme şirketlerinin erişiminin olmadığı bazı geliştirme fırsatlarına erişimin önünü açmaktadır. Torunlar GYO, bunun yanı sıra alışveriş merkezlerinde kiracı karmasını oluşturmak için kapsamlı bir yurt içi ve uluslararası marka perakende ağına ve konut geliştirme projeleri için geniş bir müşteri tabanına sahiptir. Ayrıca Torun Ailesi'nin Türk piyasasındaki güçlü itibarından yararlanmakta olan Torunlar GYO, kiracıları, müşterileri ve Türk gayrimenkul piyasasının diğer katılımcılarının Torunlar ismiyle ilişkilendirdikleri kalite ve güven anlayışıyla faaliyetlerini sürdürmektedir.

Torunlar GYO'nun odaklandığı başlıca alan, İstanbul, Bursa, Antalya, Samsun ve Ankara gibi kentsel bölgelerde geniş ila çok geniş kapsamlı, sınıfının en iyisi alışveriş merkezlerinin geliştirilmesi ve varlık yönetimidir.

31.12.2019 itibarıyla 13.720 milyon TL konsolide varlık toplamının %93'ünü büyüme potansiyeli yüksek konut, ofis, alışveriş merkezi, otel gibi, çeşitli karma kullanım amaçlı geliştirme projeleri ve proje geliştirilecek arsaları barındıran gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri oluşturmaktadır.

KONSOLİDE VARLIKLAR TOPLAMI

13.720

MİLYON TL

PORTFÖY DEĞERİ

13.826

MİLYON TL

PİYASA DEĞERİ

2.750

MİLYON TL

TORUNLAR GYO, KİRACILARI, MÜŞTERİLERİ VE TÜRK GAYRİMENKUL PİYASASININ DİĞER KATILIMCILARININ TORUNLAR İSMİYLE İLİŞKİLENDİRDİKLERİ KALİTE VE GÜVEN ANLAYIŞIYLA FAALİYETLERİNİ SÜRDÜRMEKTEDİR.

TORUNLAR GYO'NUN TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ KAPSAMLI DENEYİMİ VE BİLGİSİ ŞİRKETİMİZE, HEDEF PAZARLARDAKİ POTANSİYEL MÜŞTERİ PROFİLİ HAKKINDA NET BİR BAKIŞ AÇISI KAZANDIRMAKTADIR.

VİZYON

Torunlar GYO markasını, AVM, eğlence merkezi, konut, ofis, otel, lojistik merkezi, ticari ve sınai bina vb. çok amaçlı yaşam ve iş merkezi yatırımları yapma, geliştirme ve yönetme konularında dünyada ve Türkiye’de aranan marka haline getirmek, yüksek getirili yatırımlar yapmak, şeffaflığı ve güvenilirliği ön planda tutarak istikrarlı şekilde büyümeyi sağlamak.

MİSYON

- Konut, ofis, otel, alışveriş merkezleri gibi insanı hedef alan yaşam merkezleri geliştirme konusunda kaliteli yaşam standardı ile eşdeğer en güvenilir isim olmak,
- Planladığımız ve planlayacağımız projelerimizde müşterilerimizin ihtiyaçlarını, tercihlerini azami ölçüde karşılayan ve faydalarını maksimize eden konut, alışveriş, otel, eğlence ve iş merkezleri projeleri geliştirmek ve inşa etmek,
- Ödüllendirici ve tatmin edici bir iş ortamı sağlayarak en iyi çalışanları çekmek ve korumak.

STRATEJİK HEDEFLER

Şirket aşağıdaki stratejileri izleyerek rekabet avantajı sağlamayı hedeflemektedir:

- Perakende tabanlı karma kullanım projelerini geliştirmek ve alışveriş merkezlerinde odaklanmaya devam etmek,
- Alışveriş merkezlerinin aktif ve dinamik yönetimi,
- Gayrimenkul sektörlerindeki gelişmeleri takip etmek,
- Yüksek büyüme ve gelişme potansiyeli taşıyan bölge seçeneklerinde ve gayrimenkul çeşitlerinde fırsatları değerlendirmek,
- Kriz yönetimi geliştirmek ve bu sayede krizleri fırsata çevirmek,
- Sektörde öncü rol oynamak, örnek alınacak projeler geliştirmek,
- Gayrimenkul sektöründeki teknolojik gelişmeler ile diğer teknolojik gelişmeleri yeni projelerde kullanarak yaşamı kolaylaştıran alanlar yaratmak,
- Teknoloji sayesinde sektörü çağın ötesine taşımak,
- Uluslararası danışmanlık ve know-how ile yerel tecrübelerimizi birleştirerek geleceğin projelerini inşa etmek,
- Hissedarlarımıza en yüksek getiriye kazandırmak için değer artıran fırsatları yakından izlemek,
- Sektördeki konumunu güçlendirerek en yüksek kâr payı dağıtan güvenilir ve yatırımcının tercih ettiği bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olmak.

Torunlar GYO Yönetim Kurulu; aldığı stratejik kararlarla, Şirket’in risk, büyüme ve getiri dengesini en uygun düzeyde tutarak akılcı ve tedbirli risk yönetimi anlayışıyla Şirket’in öncelikle uzun vadeli çıkarlarını gözeterek, Şirket’i idare ve temsil etmektedir. Yönetim Kurulumuz; Torunlar GYO stratejik hedeflerini tanımlamakta, ihtiyaç duyulan insan ve finansal kaynakları belirlemekte ve yönetimin performansını denetlemektedir.

Torunlar GYO Yönetim Kurulu, yılda dört defa yaptığı stratejik toplantılarla, üçer aylık dönemler itibarı ile finansal performansını bütçeye göre karşılaştırmalı olarak takip ederken; stratejik konulardaki gelişmeleri de takip eder ve idari yapının önerilerini de dikkate alarak yeni stratejiler geliştirir ve yatırım kararları alır.



Aziz Torun
Yönetim Kurulu Başkanı ve
Genel Müdür

1950'de Erzincan - Kemah'ta doğdu. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi'nden 1975'te mezun oldu. 1976-1982 yıllarında Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı'nda iş müfettişliği yaptı. 1982'de görevinden ayrılarak iş hayatını özel sektörde sürdürme kararı aldı ve kardeşi Mehmet Torun ile birlikte Torunlar Şirketler Topluluğunun ilk adımlarını attı. Halihazırda Torunlar Şirketler Topluluğu'nu oluşturan şirketlerin bir bölümünün Yönetim Kurulu başkanlığını ve Yönetim Kurulu Üyeliğini yapmaktadır. 2013 - 2017 yılları arasında GYODER (Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) Yönetim Kurulu Başkanı görevini yürütmüştür.



Mehmet Torun
Yönetim Kurulu
Başkan Vekili

1953'te Erzincan Kemah'ın Ağaçsaray köyünde doğdu. Genç yaşta iş hayatında çalışmaya başladı. Halen Torunlar Şirketler Topluluğu'nun bünyesinde bulunan; Torunlar Gıda San. ve Tic. A.Ş., Torunlar Enerji San. ve Tic. A.Ş., Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO AŞ'de Yönetim Kurulu Başkanı, Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş., Torun Yapı San. Tic. A.Ş., Nokta İnşaat AŞ'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Netsel Turizm AŞ'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir. Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kurucu ortaklarındandır.



Prof. Dr. Ali Alp
Yönetim Kurulu Üyesi

1964 yılında Rize'de doğdu. 1987'de Ankara Üniversitesi SBF'den İşletme lisansı ile mezun oldu. 1991'de Marmara Üniversitesi'nde yüksek lisansını ve 1995'te Ankara Üniversitesi'nde İşletme doktorasını tamamladı. 1987'de Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'nda Uzman Yardımcısı olarak başladığı iş hayatında, 1988-1996 arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman, 1996'dan sonra Ekonomiden Sorumlu Devlet Bakanı Müşaviri, Başbakanlık TOKİ Başkanlığı'nda Başkan Yardımcısı, Başbakanlık'ta ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nda Müsteşar Yardımcısı, Dünya Turizm Örgütü İcra Kurulu Üyesi, Emlak GYO'da Yönetim Kurulu Başkanı, TRT'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'nda Kurul Üyesi olarak görev yaptı. Maastricht İşletme Fakültesi ile University of Illinois at Urbana-Champaign'de akademisyen olarak çalıştı. Halen TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi İşletme Bölümü'nde Öğretim Üyesi olarak çalışmakta ve Bilkent Üniversitesi ile Viyana Ekonomi Üniversitesi'nde misafir öğretim üyesi olarak finansman alanında dersler vermektedir. Ayrıca, Yeni Gimat GYO, Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş., Özak GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi'dir.



Mahmut Karabıyık
Yönetim Kurulu Üyesi

1961'de Afyon-Sincanlı'da doğdu. 1982'de İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun oldu. 1983'teki avukatlık stajının ardından ağırlıklı olarak ticaret hukuku, şirketler hukuku, banka ve sermaye piyasası hukuku, icra-iflas hukuku alanlarında avukatlık yapmaktadır. Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir.



Ramadan Kumova
Bağımsız Yönetim Kurulu
Üyesi

1968'de İstanbul'da doğdu, 1991'de Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği, 2011 yılında Harvard Business School mezunudur. Sektördeki kariyerine Enka'da Bekhme Dam baraj projesi ile başladı, daha sonra otomotiv projelerinde çalışmıştır. 1993'de uluslararası pazarlarda çalıştı, 1998 yılında Gayrimenkul sektörünün pazarlama, pazar araştırma ve konsept geliştirme alanlarında yönetim danışmanlığı firması ile sektörün öncü firmalarına danışmanlık yaptı ve Mortgage kredilerinin Türkiye'de verilmesi için ABD'li firmalarla ortaklık kurdu. 2006 -2010 yılları arasında Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırımı yapan bir firmanın Genel Müdürü olarak çalıştı, 2010'da ortakları ile birlikte FerYapı'yı kurdu ve gayrimenkul sektörünün önde gelen projelerini hayata geçirdi. Türkiye Basketbol Federasyonu Yönetim Kurulu Üyesi, GYODER Yönetim Kurulu Üyesi, İnder Yönetim Kurulu Üyesi, AYD (Alışveriş Merkezleri Yatırımcılar Derneği) Kurucu Yönetim Kurulu Üyesi görevlerinde bulundu ve halen Konutder Başkan Yardımcılığı görevini sürdürmektedir.



Kenan Yavuz
Bağımsız Yönetim Kurulu
Üyesi

1959'da Bayburt'ta doğdu, 1981'de Muğla İşletmecilik Yüksek Okulundan mezun oldu. (4 Yıllık). İş hayatına 1985 yılında Koç Holding bünyesinde, 2004 yılına kadar holdingin farklı disiplinlerinde görev aldı ve çeşitli kademelerde yöneticilik yaptı. 2004 yılı mart ayında Petkim Petrokimya Holding Yönetim Kurulu Üyesi'ne, Mayıs 2004 tarihinde Petkim Genel Müdürlüğü görevine atandı. Petkim Petrokimya Holding'in özelleştirilmesi sürecini 2008 yılında tamamladı. Petkim'i satın alan Azerbaycan Devlet Petrol Şirketi SOCAR'ın talebi ile özelleştirme sonrası Petkim Genel Müdürü olarak görevine devam etti. 2009 yılında SOCAR Türkiye Enerji AŞ'de Başkan/CEO olarak görev yaptı. 2009 yılından itibaren, SOCAR Türkiye Enerji A.Ş. bünyesinde STAR Rafinerisi, Petlim Limancılık Ticaret, SOCAR Power Enerji Yatırımları ve dağıtım şirketlerini kurdu, SOCAR Türkiye Enerji A.Ş.'nin Başkanlığı (CEO) görevinde bulundu. Eylül 2016'da Yavuz Yönetim Çözümleri Ltd. şirketini kurdu. TÜSİAD, DEİK ve MÜSİAD üyesi olan Kenan Yavuz, URAK Uluslararası Rekabet Araştırmaları Kurumu Derneği Yönetim Kurulu Üyesi, Baksı Müzesi Hamisi ve Mütevelli Heyeti üyesidir. Evli ve iki çocuk babası olup, İngilizce bilmektedir.



İbrahim Kemal Tosun
Bağımsız Yönetim Kurulu
Üyesi

1978'de Ankara'da doğdu. İstanbul Bilgi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Siyaset Bilimi ve Uluslararası İlişkiler Bölümünü yüksek onur derecesi ile bitirdi. 1998'de kuyumculuk sektöründe başladığı ticari hayatına perakende gıda üzerine franchise mağaza işletmesi ile devam etti. 2008 yılı itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektöründe faaliyete başlamış olup halen kurucu ortağı olduğu firmayla konut projeleri geliştirmekte ve proje geliştirme, satış ve pazarlama alanlarında orta ölçekli firmalara danışmanlık hizmetleri vermektedir. Evli ve 2 çocuk babasıdır. İleri seviyede İngilizce bilmektedir.

YÖNETİM KURULU

30.04.2019 tarihinde gerçekleştirilen 2018 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, bir yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen ve toplam yedi kişiden oluşan Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır:

54

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu	Atanma Tarihi
Aziz TORUN	Başkan ve Genel Müdür	Bağımsız değil	Kuruluştan itibaren
Mehmet TORUN	Başkan Vekili	Bağımsız değil	03.05.2010
Prof. Dr. Ali ALP	Üye	Bağımsız değil	08.02.2010
Mahmut KARABIYIK	Üye	Bağımsız değil	21.01.2008
Ramadan KUMOVA	Üye	Bağımsız	19.06.2018
Kenan YAVUZ	Üye	Bağımsız	19.06.2018
İbrahim Kemal TOSUN	Üye	Bağımsız	19.06.2018

Genel Kurul'da bağımsız üyeler dahil Yönetim Kurulu üyelerine aylık net 4.500 TL huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerine Genel Kurul'da kararlaştırılan huzur hakkı dışında; prim, ikramiye vb. ad altında mali menfaat sağlanmamıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır. Yıl içerisinde Şirket'in, Yönetim Kurulu üyelerine borç verme, kredi kullandırma, lehine kefalet verme vb. işlemleri olmamıştır.

Yönetim Kurulu'nun oluşumu, görev, yetki ve sorumlulukları ve diğer konularına ilişkin düzenlemeler Şirket Ana Sözleşmesi'nin 14-19. maddelerinde yer almaktadır.

Ana Sözleşme'nin 19. maddesi uyarınca ayda en az bir kere toplanma zorunluluğu bulunan ve Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanabilen Yönetim Kurulu, 2019 yılında 59 toplantı gerçekleştirmiştir.

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Komite üyeliklerine ilişkin görev dağılımına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir:

	Kurumsal Yönetim Komitesi	Denetim Komitesi	Riskin Erken Tespiti Komitesi	Aday Gösterme Komitesi	Ücret Komitesi
Başkan	Kenan Yavuz	Kenan Yavuz	Ramadan Kumova	Ramadan Kumova	Ramadan Kumova
Üye	Habibe Didem Hömek	Ali Alp	Remzi Aydın	İbrahim Kemal Tosun	Ali Alp
Üye	Pelin Örsel	Ramadan Kumova	İsmail Kazanç	Ali Alp	İbrahim Kemal Tosun

Komitelerin çalışma esasları Şirketimizin web sitesinde yayınlanmaktadır.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ŞİRKET DIŞINDA ALDIĞI GÖREVLER

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması belli bir kurala bağlanmamış olup, üyelerin bazıları Şirket dışında başka şirketlerde de yönetim kurulu üyesi olarak görev almaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri görevler ile Şirket'teki görev süreleri ve görev dağılımlarına üyelerin özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir.

- Aziz Torun; Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan ya da üyelikleri,
- Mehmet Torun; Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan ya da üyelikleri,
- Mahmut Karabıyık; Serbest Avukatlık, Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de Yönetim Kurulu Üyeliği,
- Prof. Dr. Ali Alp; Üniversite Öğretim Üyeliği, Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de Yönetim Kurulu üyelikleri,
- Ramadan Kumova; GYODER Yönetim Kurulu Üyeliği, İNDER Yönetim Kurulu Üyeliği, AYD (Alışveriş Merkezleri Yatırımcılar Derneği) Kurucu Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulundu ve halen KONUTDER Başkan Yardımcısı,
- Kenan Yavuz; Eylül 2016'da Yavuz Yönetim Çözümleri Ltd. şirketini kurdu. TÜSİAD, DEİK ve MÜSİAD üyesi olan Kenan Yavuz, URAK Uluslararası Rekabet Araştırmaları Kurumu Derneği Yönetim Kurulu Üyesi,
- İbrahim Kemal Tosun; 2008 yılı itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektöründe faaliyete başlamış olup halen kurucu ortağı olduğu firmayla konut projeleri geliştirmekte ve proje geliştirme, satış ve pazarlama alanlarında orta ölçekli firmalara danışmanlık hizmetleri, görevlerini devam ettirmektedirler.

Şirket ve Yönetim Kurulu üyelerinin mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları olmadığı gibi, Şirket ve Yönetim Kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Şirketinizin Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine aday olmam nedeniyle,

- Şirket, Şirket'in ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığı yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,
- Son beş yıl içerisinde, Şirket'e önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Üniversite öğretim üyeliği hariç olmak üzere, herhangi bir kamu kurum ve kuruluşunda tam zamanlı çalışmadığımı ve üye olarak seçildikten sonra çalışmayacağımı,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

beyan ederim.



Kenan YAVUZ

Ş

irketinizin Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine aday olmam nedeniyle,

- Şirket, Şirket'in ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,
- Son beş yıl içerisinde, Şirket'e önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Üniversite öğretim üyeliği hariç olmak üzere, herhangi bir kamu kurum ve kuruluşunda tam zamanlı çalışmadığımı ve üye olarak seçildikten sonra çalışmayacağımı,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

beyan ederim.



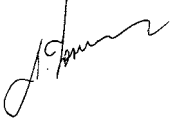
Ramadan KUMOVA

Ş

irketinizin Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine aday olmam nedeniyle,

- Şirket, Şirket'in ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,
- Son beş yıl içerisinde, Şirket'e önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Üniversite öğretim üyeliği hariç olmak üzere, herhangi bir kamu kurum ve kuruluşunda tam zamanlı çalışmadığımı ve üye olarak seçildikten sonra çalışmayacağımı,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

beyan ederim.



İbrahim Kemal TOSUN



Aziz Torun
Yönetim Kurulu Başkanı ve
Genel Müdür

Aziz Torun'un özgeçmişi
52. sayfada sunulmuştur.



İsmail Kazanç
Genel Müdür Yardımcısı/
Finans

1972'de Tekirdağ'da doğdu. 1994 yılında Bilkent Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun oldu, 2001 yılında Southampton Üniversitesi'nden Uluslararası Finansal Piyasalar Yüksek Lisans derecesini aldı. 1994-2002 yılları arasında Türkiye İş Bankası'nda Teftiş Kurulu Müfettişi, 2002-2006 yılları arasında Türkiye İş Bankası'nda Hazine Bölümü Müdür Yardımcısı, 2006-2008 yılları arasında İş Bankası'nda Hazine Bölümü Grup Müdürü ve 2008-2009 yılları arasında Arap Türk Bankası'nda Genel Müdür Yardımcısı olarak çalıştı. 2009 yılından bu yana Torunlar GYO'da Finans'tan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir. Ayrıca, Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş., Torunlar Enerji San. ve Tic. A.Ş., Torunlar Gıda San. ve Tic. A.Ş., Torunlar Doğalgaz İthalat Toptan Satış San. ve Tic. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi yapmaktadır. 2014-2018 yılları arasında TSPB (Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği)'de Yönetim Kurulu Üyesi yapmıştır.



İlham İnan DüNDAR
Genel Müdür Yardımcısı/
Varlık Yönetimi

1960'da Eskişehir'de doğdu. 1984'de Anadolu Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Kütahya İdari Bilimler Yüksekokulu'ndan mezun oldu. 1985'te İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Enstitüsü'nden işletmecilik ihtisas sertifikası aldı. 1987-1989 arasında Tekfen Holding Tefken İmalat ve Mühendislik A.Ş.'de Mali İşler Şefi, 1989-1991 arasında Çukurova Holding. A.Ş.'de Teknik Muhasebe Müdürü, 1991-1994 arasında Dempa Orman Ürünleri A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı, 1994-1996 arasında Şevket Demirel Holding Demponel Orman Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.'de, 1996-2000 arasında Diksan Örme Tekstil San. Tic. A.Ş.'de Genel Müdür; 2000-2003 arasında Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş.'de Genel Müdür, 2006-2007 arasında Jones Lang Lasalle Mülk Yönetim Hizmetleri'nde Genel Müdür olarak çalıştı. 2007'de Torun AVM Yatırım Yönetim A.Ş.'de Genel Koordinatör oldu. 2008'den bu yana Torunlar GYO'da AVM Yönetimi'nden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmaktadır.



Remzi Aydın
Genel Müdür Yardımcısı/
İnşaat ve Proje Yönetimi

1969'da Elazığ'da doğdu. 1992'de Fırat Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu. 1993'te yılında Torunlar Şirketler Grubu'nda İnşaat Mühendisi olarak göreve başladı. O tarihten bu yana grup bünyesinde çeşitli pozisyonlarda görev aldı. Halen Torunlar GYO A.Ş.'de İnşaat ve Proje Uygulamaları'ndan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

58

H

alka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirketin 31.12.2019 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 08/01/2008 tarih ve 1/17 sayılı izni ile bu sisteme geçmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2013 - 2017 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 27.12.2017 tarihinde çıkarılmış sermaye iç kaynaklardan karşılanarak 1.000.000.000 TL mertebesine yükseltilmiştir.

Dönem içinde bedelli sermaye artırımını yapılmamıştır.

Ortaklık Yapısı

Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Grubu	Türü	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Aziz Torun	A	Nama	200.327.757,21	20,0328
Aziz Torun	C	Nama	173.739.712,65	17,374
Mehmet Torun	B	Nama	200.312.034,13	20,0312
Mehmet Torun	C	Nama	173.739.712,65	17,374
Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	A	Nama	141.507,71	0,0142
Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	B	Nama	141.507,71	0,0142
Mahmut Karabıyık	B	Nama	15.723,09	0,0016
Metin Karakoç	C	Nama	8.565,91	0,0009
Halka Açık Paylar	C	Nama	251.573.478,94	25,1573
Toplam Sermaye			1.000.000.000,00	100,00

Şirket'in çıkarılmış sermayesi, tamamı ödenmiş 1.000.000.000 TL (bir milyar Türk Lirası) olup, her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 1.000.000.000 (bir milyar) adet paya ayrılmıştır.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış sermaye	1.000.000.000 TL
Kayıtlı sermaye	1.000.000.000 TL

Çıkarılmış sermayenin,

- 200.469.258,09 adet payı temsil eden 200.469.258,09 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup A Grubu'nu,
- 200.469.258,09 adet payı temsil eden 200.469.258,09 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup B Grubu'nu,
- 599.061.483,82 adet payı temsil eden 599.061.483,82 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup C Grubu'nu temsil etmektedir.

A ve B Grubu payların, Ana Sözleşme'nin 9. maddesindeki esaslar çerçevesinde Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin iki tanesi A Grubu, iki tanesi B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve diğer üç üye Genel Kurul'da gösterilen adaylar arasından seçilir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi ve seçiminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin düzenlemeleri esas alınır.

GERİ ALIM KAPSAMINDAKİ ŞİRKET HİSSELERİ

Şirketimiz 12.09.2011 ve 18.03.2013 tarihleri arasında, geri alım programı çerçevesinde 273.295 adet Şirket hissesini borsa kanalı ile geri almıştır. Daha sonra gerçekleşen bedelsiz sermaye artırımını ile bu kapsamdaki hisse sayısı 610.033 adet olmuştur.

TORUNLAR GYO A.Ş. 21 MAYIS 2020 TARİHLİ 2019 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Başkanlık Divanı seçimi,
2. Genel Kurul Toplantı Tutanağının Genel Kurul adına Başkanlık Divanı'nca imzalanması ve bununla yetinilmesi için yetki verilmesi,
3. 2019 yılı faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporunun okunması ve müzakeresi,
4. Bağımsız Dış Denetim Şirketi DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte) rapor özeti okunması,
5. 2019 faaliyet yılı Finansal Tablolarının okunması, müzakeresi ve onaya sunulması,
6. Kazançların dağıtılmasına ilişkin teklifin aynen ya da değiştirilerek kabul veya reddi,
7. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin 2019 yılı faaliyetinden dolayı ibra edilmeleri,
8. Görev süreleri dolmuş bulunan Yönetim Kurulu Üyelerinin tekrar seçilmeleri veya değiştirilmeleri ve görev süresinin tayini,
9. Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerinin huzur hakkına ilişkin tutarın tespiti,
10. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde 2020 yılı için Yönetim Kurulunca yapılan Bağımsız Denetim Kuruluşu seçiminin görüşülmesi ve onaya sunulması,
11. 2019 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında genel kurula bilgi verilmesi ve 2020 yılında yapılacak bağış ve yardımların üst sınırının belirlenmesi, 2021 yılında 2020 yılı olağan genel kurulu yapıncaya kadarki dönemde yapılacak bağış ve yardımların üst sınırının belirlenmesi,
12. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ilişkili taraflarla 2019 yılı içerisinde yapılan işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi,
13. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin 12. Maddesini 4. Fıkrası uyarınca üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin ve ipoteklerin Genel Kurul'un bilgisine sunulması,
14. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Türk Ticaret Kanunu'nun 395-396. Maddeleri gereğince şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapıp yapmadıkları ve bu nevi işleri yapan şirketlere ortak olup olmadıkları ve diğer işlemleri yapıp yapmadıkları hususunda bilgi verilmesi,
15. Yönetim Kurulu Üyeleri'ne şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu nevi işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanunu'nun 395-396. Maddeleri gereğince izin verilmesi,
16. İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli -2 Mahallesi, 858 Ada, 1 No'lu Parsel sayılarında kayıtlı 18.208,90 m² yüzölçümlü taşınmazın 401/60000 hisseli payı (121,70 m²) değerleme firması tarafından belirlenen makul değer üzerinde bir bedelle satın alınmıştır. Bu durumun ortaklara açıklanması ve gerekli bilgilendirmenin yapılması,
17. Dilek ve temenniler,
18. Kapanış.

KÂR DAĞITIM POLİTİKASI



Şirketimizin kâr dağıtımına ilişkin esaslar, Esas Sözleşme'nin 38. maddesinde düzenlenmiştir.

Şirketimizin kâr dağıtım politikası; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Şirket stratejileri çerçevesinde belirlenmiş, ortaklar ve kamuoyu ile paylaşılmıştır. Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası aşağıda sunulmuştur:

60

- 1- Prensip olarak, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Şirket Ana Sözleşmesi ve işbu düzenlemelere uygun olarak her yıl kâr dağıtılması benimsenmiştir.
- 2- Yukarıdaki prensiplere göre dağıtılması planlanan kârın, dağıtılabilir kârın %50 kadar olması arzu edilmektedir. Ancak, şirketin yatırım planları, yatırımların geldikleri aşamalar, yatırımlar için ortaya çıkan fon ihtiyaçları ile ekonomide meydana gelen olağanüstü ya da beklenmedik gelişmeler dikkate alınarak her yıl dağıtılabilir kârın %50'nin ortaklara dağıtılması ertelenebilir.
- 3- Kâr payı nakit ya da dağıtılabilir kârın Sermaye eklenmesi suretiyle "bedelsiz hisse" verilmesi şeklinde olabilir.
- 4- Genel Kurul tarafından kâr payı dağıtılmasına karar verilmiş ise, kararda belirtilen şekilde ve en geç genel kurulun yapıldığı yılın sonuna kadar kâr payı dağıtılır. Bu aralıkta olmak kaydı ile dağıtım zamanı genel kurul tarafından belirlenir. Kâr payı dağıtımı tek bir seferde yapılabileceği gibi taksitler halinde de dağıtılabilir.
- 5- Kâr dağıtılıp dağıtılmayacağı hususunda yönetim kurulu tarafından benimsenen görüş Genel Kurul'un onayına sunulur. Genel Kurul'da alınan karara göre hareket edilir.
- 6- Dağıtılabilir kâr, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve bu Kanuna göre yapılan/yapılacak düzenlemeler, Kurumlar Vergisi Kanunu ve bu Kanuna göre yapılan/yapılacak düzenlemeler, ana sözleşme hükümleri ve Genel Kurul'da benimsenen kararlara göre hesap edilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.
- 7- Şirketimiz ana sözleşmesinde kâr dağıtımında imtiyaza yer verilmemiştir.
- 8- Ortaklık Esas Sözleşmesi'nde, kâr payı avansı dağıtımı hususuna yer verilmiş olup, sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabilir.
- 9- Bu düzenlemede yer almayan hususlarda, 23.01.2014 tarih ve 28891 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmak sureti ile yürürlüğe giren Kâr Payı Tebliğinde yer alan düzenlemelere uyulur.

Yönetim Kurulu'nun, Genel Kurul'a kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

2019 YILI KÂR DAĞITIM TABLOSU

(BİN TL)

1.Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	1.000.000
2. Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)	356.972

Esas Sözleşme uyarınca kâr dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi: Yok

	2019	
	SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3. Dönem Kârı	865.790	7.495
4. Ödenecek Vergiler (-)		
5. Net Dönem Kârı (=)	865.790	7.495
6. Geçmiş Yıllar Zararları (-)		
7. Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	-	-
8. Net Dağıtılabilir Dönem Kârı (=)	865.790	-
9. Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	1.175	
10. Bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	866.965	
11. Ortaklara Birinci Kâr Payı	-	
-Nakit	-	
-Bedelsiz		
-Toplam		
12. İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	-	
13. Dağıtılan Diğer Kâr Payı		
Yönetim kurulu üyelerine		
Çalışanlara		
Pay Sahibi Dışındaki Kişilere		
14. İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı		
15. Ortaklara İkinci Kâr Payı	-	
16. Genel Kanuni Yedek Akçe		-
17. Statü Yedekleri		
18. Özel Yedekler		
19. OLAGANÜSTÜ YEDEK	865.790	
20. Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		

Kâr Payı Oranları Tablosu

Pay Başına Temettü Bilgileri

Grubu	Toplam Dağıtılan Kâr Payı Tutarı (TL)	1 TL Nominal Değerli Paya İsbet Eden Kâr Payı	
		Tutarı (TL)	Oran (%)
Brüt	0,00	0	0,0
Net	0,00	0	0,0

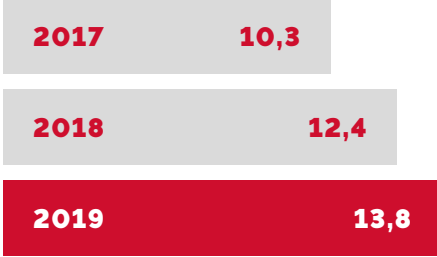
Dağıtılan Kâr Payının Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârına Oranı

Ortaklara Dağıtılan Kâr Payı Tutarı (TL)	Toplam Dağıtılan Kâr Payı/ Net Dağıtılabilir Dönem Kârı (%)
0,00	0,0

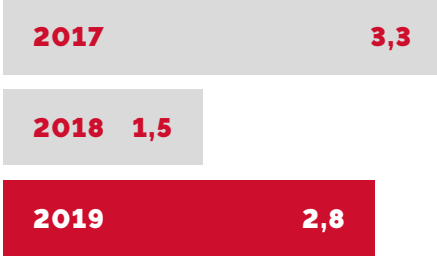
BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

62

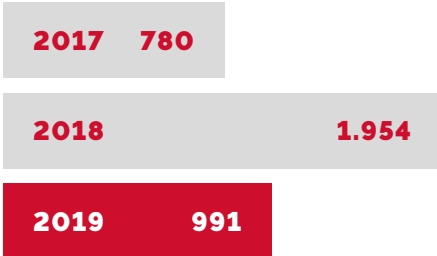
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ (MİLYAR TL)



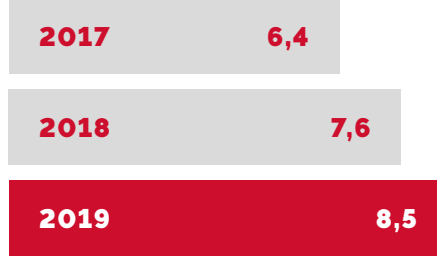
PİYASA DEĞERİ (MİLYAR TL)



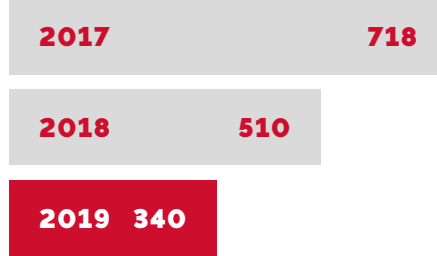
HASILAT (MİLYON TL)



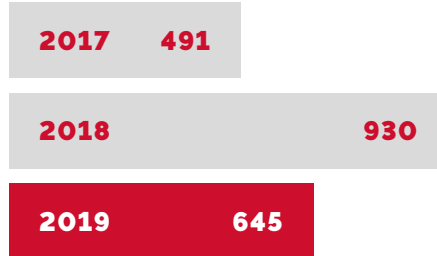
NET AKTİF DEĞERİ (MİLYAR TL)



YATIRIM HARCAMALARI (MİLYON TL)



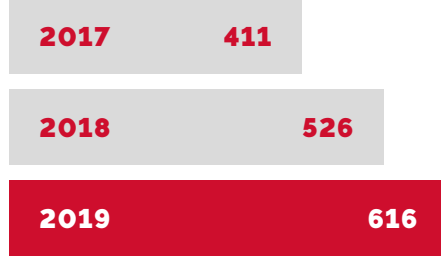
VAFÖK (MİLYON TL)



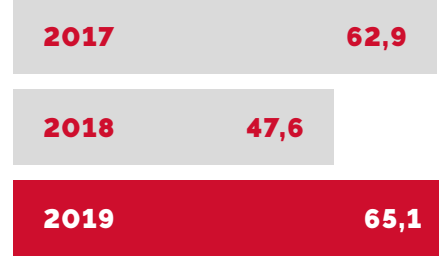
2019 YIL SONU İTİBARIYLA TORUNLAR GYO NET AKTİF DEĞERİNİ %11 ARTIŐLA 7,6 MİLYAR TL'DEN 8,5 MİLYAR TL'YE YÜKSELTMEYİ BAŞARMIŞTIR.

VERİMLİ BİR YILI GERİDEN BIRAKAN TORUNLAR GYO, TOPLAM PİYASA DEĞERİNİ 2019 YIL SONU İTİBARIYLA %82 ARTIRARAK 2,8 MİLYAR TL'YE ÇIKARMIŐTIR.

AVM + OFİS KİRA GELİRİ (MİLYON TL)



VAFÖK MARJİ (%)



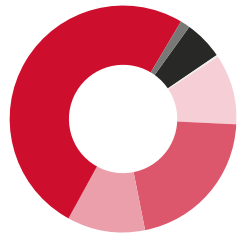
TORUNLAR GYO'NUN SATIŞ HASILATI 2019 YILINDA 991 MİLYON TL OLARAK GERÇEKLEŞİRKEN, KİRALAMA GELİRLERİ İSE 526 MİLYON TL'DEN 616 MİLYON TL'YE YÜKSELMIŞTİR.

TL (000)	2015	2016	2017	2018	2019
Satışlar	628.038	665.677	780.140	1.954.283	991.087
<i>Konut + Ofis</i>	249.687	243.273	286.070	1.307.091	234.647
<i>AVM + Ofis Kira</i>	309.864	351.652	411.150	526.116	616.198
<i>Diğer</i>	68.487	70.752	82.920	121.076	140.242
VAFÖK	368.872	361.922	491.066	929.765	644.780
VAFÖK Marjı	%58,7	%54,4	%62,9	%47,6	%65,1
Net Kâr	953.604	1.172.384	455.108	1.287.204	865.790
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	-47.866	-138.413	81.058	-407.367	-88.331
Piyasa Değeri	1.625.000	2.075.018	3.330.000	1.510.000	2.750.000
Portföy Değeri	8.760.058	9.772.422	10.347.221	12.402.269	13.826.585
Net Aktif Değeri	4.861.088	5.973.549	6.378.657	7.613.718	8.478.139
Yatırım Harcamaları	440.241	757.077	717.660	510.254	339.605
Net Borç	1.901.906	2.535.224	3.004.044	3.989.688	4.245.128
Net Borç / Portföy Değeri	%25,78	%27,30	%29,38	%33,95	%33,25

2019 YILINDA BAŞARILI OPERASYONEL SONUÇLARA İMZA ATAN TORUNLAR GYO'NIN VAFÖK MARJİ %65,1 OLARAK GERÇEKLEŞMİŞTİR.

PORTFÖY DAĞILIMI

13,8 MİLYAR TL



● AVM %50,6	● DEVAM EDEN PROJELER %10,1	● ARSA %1,6
● OFİS %20,9	● NAKİT %5,3	● MARİNA %0,4
● TAMAMLANMIŞ ÜNİTELER %11,1		

2019 YILI FAALİYET SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

64



Şirketimizin mali tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: II, No:14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket Tebliğin 5. maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygulamaktadır.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tabloların 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 esaslı 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, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tablolarının SPK'nın Seri:XII, 14.1 no.lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bağımsız Denetim Şirketi DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte) tarafından denetlenmektedir.

MALİ TABLOLAR

Raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait konsolide mali tablolarından alınan bilgiler aşağıdadır.

KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(000 TL)	2018	2019	Değişim
Satışlar	1.954.283	991.087	-%49,3
Konut + Ofis	1.307.091	234.647	-%82,0
AVM + Ofis kira	526.116	616.198	%17,1
Ortak alan gelirleri + Diğer	121.076	140.242	%15,8
Satışların maliyeti	(1.069.194)	(308.374)	-%71,2
Konut + Ofis	(911.233)	(140.560)	-%84,6
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(18.486)	(21.794)	%17,9
Ortak alan giderleri + Diğer	(139.475)	(146.020)	%4,7
Brüt kâr	885.089	682.713	-%22,9
Brüt marj	%45,3	%68,9	23,60 pp
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	%30,3	%40,1	9,81 pp
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	%75,6	%77,8	2,22 pp
Faaliyet giderleri	(57.920)	(77.501)	%33,8
Genel yönetim giderleri	(51.496)	(65.312)	%26,8
Pazarlama ve Satış giderleri	(6.424)	(12.189)	%89,7
Diğer gelir (gider)	81.218	8.426	-%89,6
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	1.694.571	954.121	-%43,7
Esas faaliyet kârı	2.602.958	1.567.759	-%39,8
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	908.387	613.638	-%32,4
İştiraklerden temettü geliri	19.389	29.148	%50,3
VFÖK	927.776	642.786	-%30,7
VFÖK marjı (%)	%47,5	%64,9	17,38 pp
Amortisman	1.989	1.994	%0,3
VAFÖK	929.765	644.780	-%30,7
VAFÖK marjı (%)	%47,6	%65,1	17,48 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	34.975	47.118	%34,7
Net faiz geliri (gideri)	(250.437)	(431.479)	%72,3
Net diğer finansal gelir (gider)	(13.301)	0	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(1.106.380)	(346.756)	-%68,7
Vergi öncesi kâr / zarar	1.287.204	865.790	-%32,7
Kurumlar vergisi	0	0	AD
Net kâr / zarar	1.287.204	865.790	-%32,7
Net kâr marjı (%)	%65,9	%87,4	21,49 pp
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	(407.367)	(88.331)	-%78,3

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(000 TL)	2018	2019	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	204.337	739.111	%261,7
Finansal varlıklar	0	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	177.256	116.426	-%34,3
Stoklar	1.261.004	1.105.159	-%12,4
Peşin ödenmiş giderler	14.275	22.111	%54,9
Diğer dönen varlıklar	13.852	12.282	-%11,3
Dönen Varlıklar	1.670.724	1.995.089	%19,4
Ticari alacaklar	19.954	11.293	-%43,4
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	348.425	394.174	%13,1
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10.143.533	11.267.894	%11,1
Maddi duran varlıklar	86.740	46.820	-%46,0
Maddi olmayan duran varlıklar	1.060	961	-%9,3
Peşin ödenmiş giderler	4.003	3.842	-%4,0
Duran Varlıklar	10.603.715	11.724.984	%10,6
Toplam Varlıklar	12.274.439	13.720.073	%11,8
Kısa vadeli borçlanmalar	258.038	165.883	-%35,7
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.685.608	1.788.539	%6,1
Ticari borçlar	99.246	128.330	%29,3
Diğer borçlar	28.772	22.371	-%22,2
Ertelenmiş gelirler	97.584	83.979	-%13,9
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	187.598	22.006	-%88,3
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.356.846	2.211.108	-%6,2
Uzun vadeli borçlanmalar	2.250.389	3.029.817	%34,6
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1.182	1.009	-%14,6
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	52.304	0	AD
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.303.875	3.030.826	%31,6
Ödenmiş sermaye	1.000.000	1.000.000	%0,0
Pay ihraç primleri	25.770	25.770	%0,0
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	74.255	74.255	%0,0
Geri alınmış paylar (-)	-3.338	-4.707	%41,0
Geçmiş yıllar kârları	5.229.827	6.517.031	%24,6
Net dönem kârı / zararı	1.287.204	865.790	-%32,7
Özkaynaklar	7.613.718	8.478.139	%11,4
Toplam Kaynaklar	12.274.439	13.720.073	%11,8

Temel Finansal Göstergeler	2018	2019	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	3.989.698	4.245.128	%4,01
Ortalama kredi süresi (yıl)	5	5	
Ortalama faiz oranı*	%5,48	%5,12	-0,17 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	%34,2	%36,3	4,76 pp
Net borç / Özkaynak oranı	%52,4	%50,1	2,56 pp
Net borç / Aktifler oranı	%32,5	%30,9	-0,03 pp
Özkaynak / Aktifler oranı	%62,0	%61,8	-2,94 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	%33,9	%33,3	1,47 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	3,7	1,5	-%58,40
Net borç / VAFÖK (kere)	4,29	6,58	%54,16
Net borç / Piyasa değeri	%264,2	%154,4	-44,66 pp
Çalışan sayısı	105	66	-%26,67

* TL Krediler hariç.

2019 YILI FAALİYET SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

66

Torunlar GYO A.Ş. / Finansal Oranlar	31.12.2018	31.12.2019
Cari Oran (Toplam Dönen Varlıklar / Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler)		
Toplam Dönen Varlıklar	1.670.724	1.995.089
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.356.846	2.211.108
Cari Oran	%70,89	%90,23
Asit - Test Oranı (Toplam Dönen Varlıklar - Stoklar) / Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler)		
Toplam Dönen Varlıklar - Stoklar	409.720	889.930
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.356.846	2.211.108
Asit - Test Oranı	%17,38	%40,25
Nakit Oranı (Hazır Değerler + Menkul Kıymetler) / Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler)		
Hazır Değerler + Menkul Kıymetler	204.337	739.111
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.356.846	2.211.108
Nakit Oranı	%8,67	%33,43
Borçlanma Oranı (Borçlar Toplamı / Toplam Özkaynaklar)		
Borçlar Toplamı	4.660.721	5.241.934
Toplam Özkaynaklar	7.613.718	8.478.139
Borçlanma Oranı	%61,21	%61,83
Kısa Vadeli Yükümlülüklerin Toplam Borçlara Oranı (Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler / Borçlar Toplamı)		
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.356.846	2.211.108
Borçlar Toplamı	4.660.721	5.241.934
Kısa Vadeli Yükümlülüklerin Toplam Borçlara Oranı	%50,57	%42,18
Kaldıraç Oranı (Borçlar Toplamı / Toplam Kaynaklar)		
Borçlar Toplamı	4.660.721	5.241.934
Toplam Kaynaklar	12.274.439	13.720.073
Kaldıraç Oranı	%37,97	%38,21
Özkaynakların Toplam Kaynaklara Oranı (Toplam Özkaynaklar / Toplam Kaynaklar)		
Toplam Özkaynaklar	7.613.718	8.478.139
Toplam Kaynaklar	12.274.439	13.720.073
Özkaynakların / Toplam Kaynaklara Oranı	%62,03	%61,79
Yatırım Harcamaları (01.01.2019 - 31.12.2019) / 000 TL		
5. Levent		226.479
Mall of İstanbul 2. Etap		84.397
Paşabahçe Projesi		6.956
Karaköy Otel Projesi		974
Diğer		20.799
Toplam		339.605

31.12.2018 tarihinde 12.274 milyon TL olan aktif toplamı, 31.12.2019 tarihi itibarıyla %12 oranında artarak 13.720 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %62, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %38'dir.

Şirket aktiflerinin %93'ünü yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar ve stoklar, %5'ini nakit, nakit benzeri ve finansal varlıklar oluşturmaktadır.

Şirket'in nakit ve finansal yatırımları 31.12.2019 itibarıyla 739 milyon TL seviyesindedir.

Satış vaadi sözleşmeleri karşılığında 37 milyon TL alacak senedi alınmıştır. Bunun 32 milyon TL'lik bölümü 5. Levent, bakiyesi ise diğer projelerden oluşmaktadır.

Toplam stoklar yıl sonuna göre %12 azalarak 1.105 milyon TL'ye gerilemiştir. Stokların 591 milyon TL'si 5. Levent; 490 milyon TL'si Torun Center projelerinden; bakiyesi diğer projelerden oluşmaktadır.

Şirket 2019 yılında 340 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır. Bunun 225 milyon TL'si 5. Levent ve 84 milyon TL'si Mall of Istanbul 2. Etap projelerine; bakiyesi diğer projelere harcanmıştır.

Torun Center'da ise 2015 Aralık ayından itibaren müşterilere ofis teslimlerine başlanmış, 2016 Mayıs ayından itibaren de konut teslimlerine başlanmıştır. 31 Aralık 2019 itibarıyla, 47 adet ofis, 42 adet yatay ofis ve 94 adet konut teslim edilmiş ve karşılığında 594 milyon TL'lik satış hasılatı elde edilmiştir. Projede yer alan ofis ve rezidansların satışlarına devam edilmektedir.

2015 yılı Nisan ayında satışlarına başladığımız 5. Levent projesinin, birinci ve ikinci etabında bulunan 2.086 adet dairenin 2019 yılı Aralık ayı sonuna kadar 1.759 adedi satılmış ve 1.647 milyon TL kesin satış geliri elde edilmiştir.

Pasif tarafında ise en ağırlıklı kalem 4.984 milyon TL ile finansal borçlardır (banka ve leasing kredileri). Bunun %61'i uzun vadeli kredilerdir. Banka borçlarının %17'si ABD doları, %27'si avro ve %56'sı TL cinsindedir. Şirket'in finansal borçları, orijinal para birimi cinsinden Aralık 2019 itibarıyla 138 milyon ABD doları, 198 milyon avro ve 2.778 milyon TL'dir.

31.12.2019 itibarıyla ağırlıklı ortalama kredi maliyeti TL kredi hariç %5,12 seviyesindedir. ABD doları kredi maliyeti %6,23 ve avro kredi maliyeti %4,43'tür.

Şirket'in net borcu 4.245 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu açığı 31.12.2019'da 2.027 milyon TL'dir (192 milyon avro ve 126 milyon ABD doları). Söz konusu veriler 31.12.2018'de ise 3.501 milyon TL açık pozisyon (181 milyon avro ve 452 milyon ABD doları) şeklindedir.

Şirket'in özkaynakları, 866 milyon TL'lik dönem kârının etkisiyle yıl sonuna göre %11 artarak 8.478 milyon TL'ye yükselmiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %49 azalarak 991 milyon TL'ye gerilemiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %62'si kira gelirleri, %24'ü konut satış gelirleridir. AVM ve ofis kira gelirlerinde geçen yılın aynı dönemine göre %17 artış olmuştur.

Portföyde yer alan AVM'lerdeki mağaza ciroları 2019 yılında geçen yılın aynı dönemine göre birebirde %24,1 artmıştır.

Şirket, 2018 döneminde %45 brüt marjla çalışırken, 2019 döneminde ise %69 brüt marjla çalışmıştır. 2019 döneminde, konut ve ofis satışlarının ortalama brüt kâr marjı %40; AVM ve ofis kira gelirlerinde ise %78'dir.

Şirket'in faaliyet giderleri (pazarlama ve genel yönetim giderleri), geçmiş yılın aynı dönemine göre %34 artarak 77 milyon TL olmuştur.

İştiraklerimizden Netsel Marina ve Yeni Gimat GYO'dan 2019 mali yılına ilişkin olarak 29 milyon TL temettü geliri elde edilmiştir.

Şirket'in bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 645 milyon TL, VAFÖK marjı ise %65,1'dir.

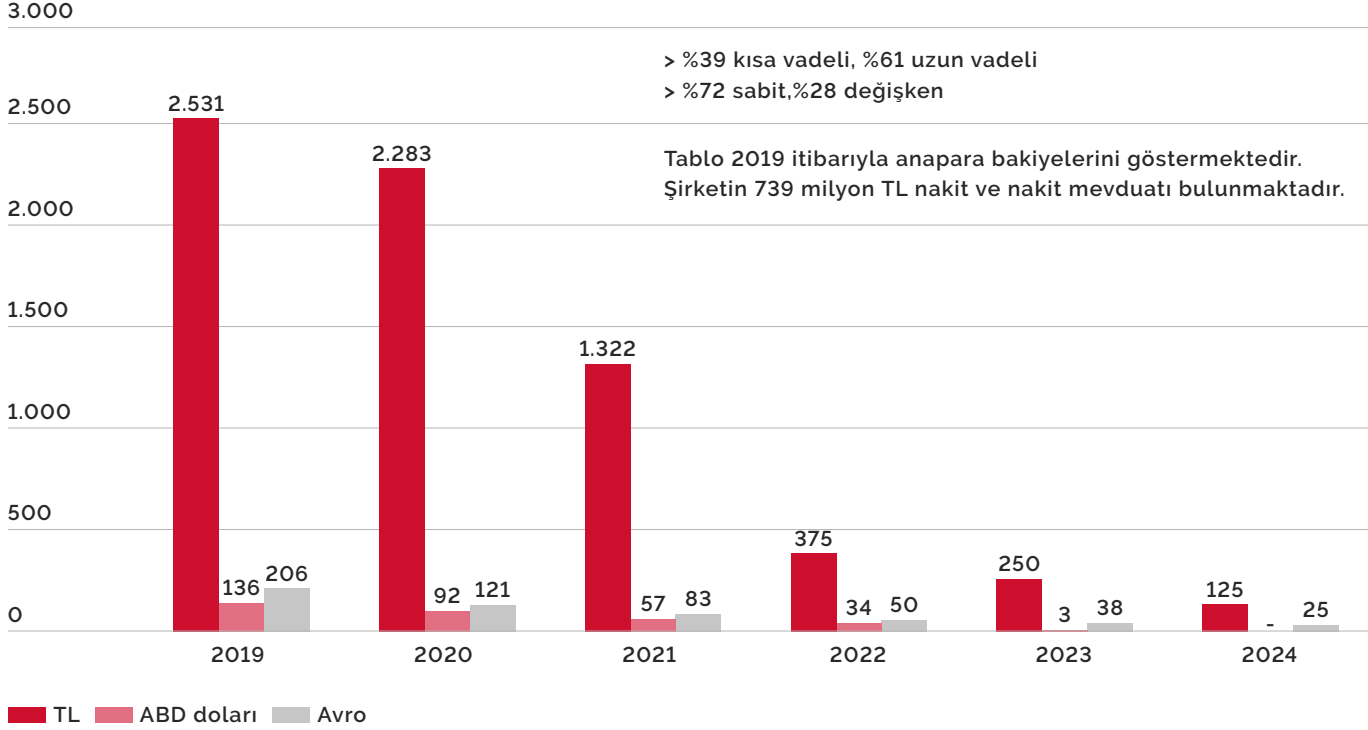
TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 2.027 milyon TL karşılığı açık pozisyonun, 347 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmasında etkili olmuştur.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yıllık değer artışı 954 milyon TL'dir.

Netice itibarıyla Şirket, 2019 yılını 866 milyon TL kâr ile tamamlamıştır. Ancak yatırım amaçlı gayrimenkullerin yıllık değer artışı hariç tutulduğunda yıllık kâr/zarar hesabımız 88 milyon TL zarar ile sonuçlanmıştır.

FİNANSAL KREDİLERİN GERİ ÖDEME PLANI

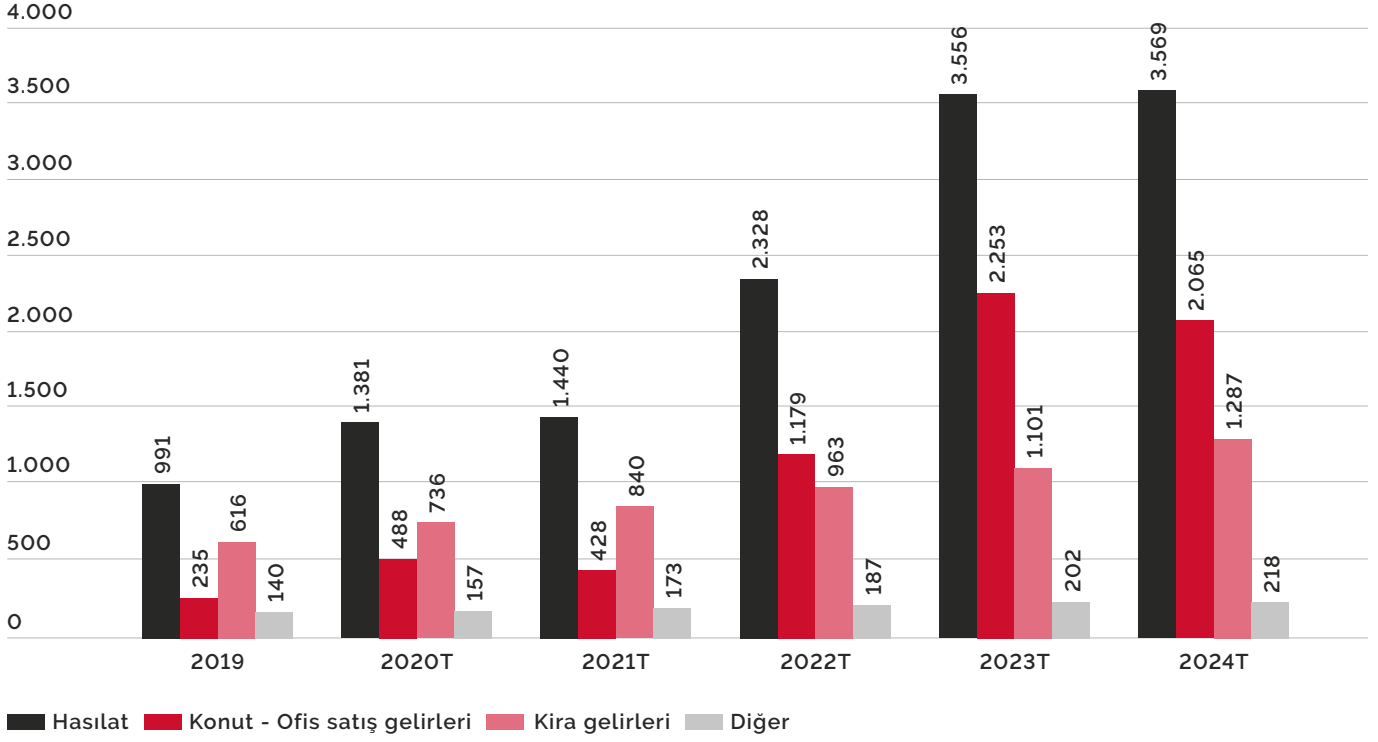
(MİLYON TL)

**YATIRIM HARCAMALARI PROJESİYONU (MİLYON TL)**

Yatırım	Toplam Bütçe	Bugüne Kadar Yapılan Fıli Harcama	2020	2021	2022	2023	2024
5. Levent Faz 1	1.759,7	1.690,0	69,7	0,0	0,0	0,0	0,0
MOİ Faz 2 - Otel, Konut ve Kongre Merkezi	481,7	314,3	167,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Karaköy Otel	57,0	1,0	18,3	37,8	0,0	0,0	0,0
5. Levent Faz 2	629,7	0,0	76,6	335,8	217,3	0,0	0,0
Mall of Antalya - Otel	55,8	0,0	1,0	43,3	11,4	0,0	0,0
Paşabahçe Projesi	744,0	26,6	10,2	366,2	341,1	0,0	0,0
Toplam	3.728,1	2.031,9	343,3	783,2	569,7	0,0	0,0

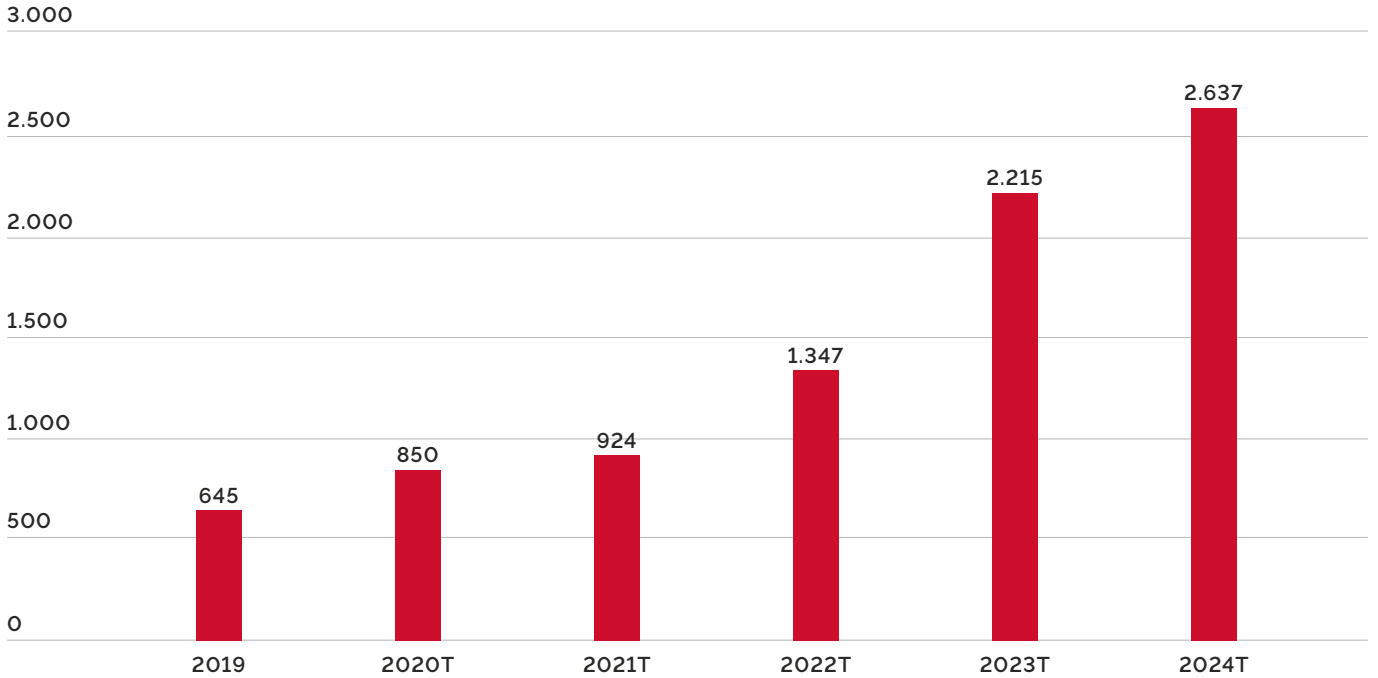
UZUN VADELİ HASILAT TAHMİNLERİ

(MİLYON TL)



UZUN VADELİ VAFÖK TAHMİNLERİ

(MİLYON TL)



ORTAKLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Halka arz edilen hisse senetleri 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Ortaklık hisse senetlerinin 31.12.2019 itibarıyla BİST son seans kapanış fiyatı 2.75 TL'dir.

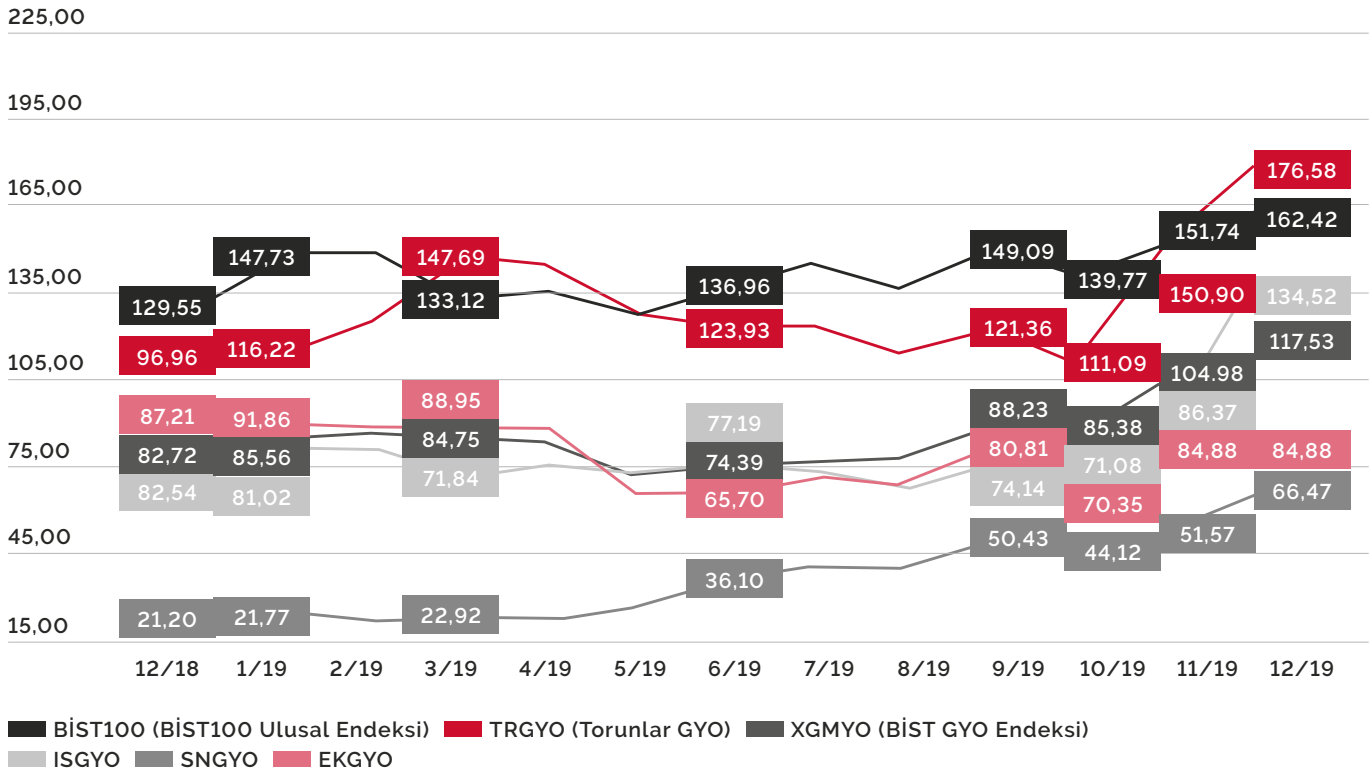
70

Şirket'in 31.12.2019 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 13.720 milyon TL, toplam özsermayesi (net aktif) 8.478 milyon TL, 1.000.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 8.48 TL'dir.

	31.12.2018	31.12.2019	Değişim
BİST 100 (XU 100)	91.270	114.425	%25,37
BİST GYO (XGMYO)	28.491	40.481	%42,09
TRGYO	1,51	2,75	%82,12

31 Aralık 2019 itibarıyla Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 40.481; BİST 100 Endeksi ise 114.425 seviyesindedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Türk Lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi %25,37; Torunlar GYO hisse senedi %82,12; BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ise %42,09 değer kazanmıştır.

HİSSE PERFORMANSI KARŞILAŞTIRMASI



NET AKTİF DEĞER TABLOSU

(000 TL)	31.12.2018		31.12.2019		Değişim
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	
Arsalar ve Araziler	200.420	%1,6	215.355	%1,6	%7,5
İstanbul Eyüpsultan Arsası (1.035 m ²)*	5.280	%0,0	6.055	%0,0	%14,7
İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (60.833,20 m ²)	64.785	%0,5	74.215	%0,6	%14,6
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz (12.131,79 m ²)	68.120	%0,6	71.820	%0,5	%5,4
Antalya Kepez Arsalar - Antalya	62.235	%0,5	63.265	%0,5	%1,7
Binalar	10.455.553	%85,7	11.075.333	%84,8	%5,9
Zafer Plaza AVM - Bursa (%72,26 hisse)	352.400	%2,9	366.700	%2,8	%4,1
Korupark AVM - Bursa	1.540.000	%12,6	1.710.000	%13,1	%11,0
Torium AVM - İstanbul	490.000	%4,0	540.000	%4,1	%10,2
Deepo Outlet Center AVM - Antalya	410.000	%3,4	465.000	%3,6	%13,4
Mall of Antalya - Antalya	490.000	%4,0	575.000	%4,4	%17,3
Korupark 1. ve 2. Etap - Bursa - 5 adet işyeri + 201 adet konuta ait depo + 1 adet trafo	22.433	%0,2	24.093	%0,2	%7,4
Niş İstanbul - İstanbul - 7 adet işyeri	15.535	%0,1	13.230	%0,1	-%14,8
Korupark Evleri 3.Etap - Bursa 9 daire + 1 adet özel otopark + 1 adet trafo	12.135	%0,1	10.820	%0,1	-%10,8
Torium Evleri - İstanbul - 2 daire	625	%0,0	685	%0,0	%9,6
Torium Yurt (2 adet)	0	%0,0	42.300	%0,3	AD
Mall of İstanbul AVM - İstanbul	2.590.000	%21,2	3.000.000	%23,0	%15,8
Mall of İstanbul - 2 daire, 1 ofis (kule), 3 ofis (yatay), 8 trafo - İstanbul	80.120	%0,7	14.560	%0,1	-%81,8
Torun Tower (Ofis binası) - İstanbul	1.724.000	%14,1	1.853.000	%14,2	%7,5
Torun Center Projesi - Satılabilir konut (61.667,76 m ²) - İstanbul	1.116.639	%9,2	998.999	%7,6	-%10,5
Torun Center Projesi - Kiralanabilir ofis ve ticari alan (61.367,81 m ²) - İstanbul	1.086.976	%8,9	1.039.726	%8,0	-%4,3
5. Levent Projesi - İstanbul - 281 daire, 50 ticari ünite	524.690	%4,3	421.220	%3,2	-%19,7
Gayrimenkul Projeleri	1.176.104	%9,6	1.379.055	%10,6	%17,3
Mall of İstanbul Projesi 2.Faz (Otel, kongre merkezi, konut) - İstanbul	313.344	%2,6	442.585	%3,4	%41,2
İstanbul Paşabahçe Projesi	801.100	%6,6	861.500	%6,6	%7,5
Karaköy Otel Projesi - İstanbul	61.660	%0,5	74.970	%0,6	%21,6
ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI	11.832.077	%97,0	12.669.743	%97,0	%7,1

NET AKTİF DEĞER TABLOSU

72

İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLERİ	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
ANKAmall + CPAnkara Otel - Yeni Gimat GYO A.Ş. (%14,83 hisse) - Ankara	267.195	%2,2	281.451	%2,2	%5,3
Netsel Marina - Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (%44,60 hisse) - Muğla	45.545	%0,4	55.550	%0,4	%22,0
Bulvar Samsun AVM - TTA. Gay. Yat. ve Yönetim A.Ş. (%40 hisse) - Samsun	52.400	%0,4	58.800	%0,5	%12,2
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLER TOPLAMI	365.140	%3,0	395.801	%3,0	%8,4
TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	12.197.217	%100,0	13.065.544	%100,0	%7,1

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	31.12.2018	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	31.12.2019	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Vadeli/Vadesiz Döviz Mevduatı	145.445	%1	146.720	%1	0,9
Vadeli/Vadesiz TL Mevduatı	58.892	%0	592.391	%4	905,9
TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	204.337	%2	739.111	%5	261,7
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	12.401.554	%100	13.804.655	%100	11,3
Diğer Varlıklar (Yükümlülükler)	-127.115		-84.582		-33,5
Borçlar	4.660.721		5.241.934		12,5
NET AKTİF DEĞER	7.613.718		8.478.139		11,4
Hisse Sayısı	1.000.000.000		1.000.000.000		0,0
HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER	7,61		8,48		11,4
Kapanış Hisse Fiyatı	1,51		2,75		82,1

Not: 340.000.000 TL ekspertiz değeri olan 5. Levent projesi, tapu siciline şerh edilmemesinden dolayı portföy tablosuna dahil edilmemiştir.

*2017 yılında 5.720,90 m² olan 5. Levent Eyüpsultan arsası, iskan alınan parseller sonrasında 1.035 m²'ye gerilemiştir.

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN TAŞINMAZLAR

Burada yer alan bilgiler, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan SPK II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolar-
dan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan
III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891
sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde Değişiklik
Yapılmasına Dair Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Söz konusu düzenlemelere uyumlu olarak, aktiflerin %93’lük kısmı gayrimenkul ve iştiraklerden, %5’lik kısmı para ve ser-
maye piyasası araçlarından oluşmaktadır. Bu düzenlemeler çerçevesinde, Şirket %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı
sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 31.12.2019 tarihi itibarıyla portföyde tebliğde yer alan söz konusu sınırlamala-
ra aykırı bir varlık yatırımının bulunmadığını göstermektedir.

31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri 616 milyon TL’dir.

“Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkı’nda 32 sayılı karara ilişkin Tebliğ’de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ” 6 Ekim
2018 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanarak aynı gün yürürlüğe girmiştir. Tebliğ’in 1. Maddesi “Döviz Cinsinden ve Döviz
Endekli Sözleşmeler” ile ilgili yeni bir düzenleme getirmiştir. Bu düzenleme, Şirket ile kiracıları arasında akdedilen kira söz-
leşmelerinin kira bedeli ve ilgili maddelerinde yazılı bedellerin döviz cinsinden olması ve Tebliğ’in getirdiği yasal zorunluluk
sebebiyle, Tebliğ çerçevesinde, bu bedellerin Türk Lirası olarak yeniden belirlenmesini gerektirmektedir.

AVM + Ofis	Açılış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (Bin TL)	Dağılımı (%)
Zafer Plaza	1999	31.12.2019	366.700	4
Korupark AVM	2007	31.12.2019	1.710.000	18
Torium AVM	2010	31.12.2019	540.000	6
Deepo Outlet Center	2004	31.12.2019	465.000	5
Mall of Antalya AVM	2017	31.12.2019	575.000	6
Mall of İstanbul AVM	2014	31.12.2019	3.000.000	31
Torun Tower Ofis Kule	2014	31.12.2019	1.853.000	19
Torun Center Ofis ve Ticari Alan	2017	31.12.2019	1.039.726	11
Toplam			9.549.426	100

Projeler	Başlangıç Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (Bin TL)	Dağılımı (%)
Mall of İstanbul 2.Etap (Otel, Konut, Kongre Merkezi)	2014	31.12.2019	442.585	32
Paşabahçe Villa + Otel Projesi	2017	31.12.2019	861.500	61
Karaköy Oteli	2019	31.12.2019	96.900	7
Toplam			1.400.985	100

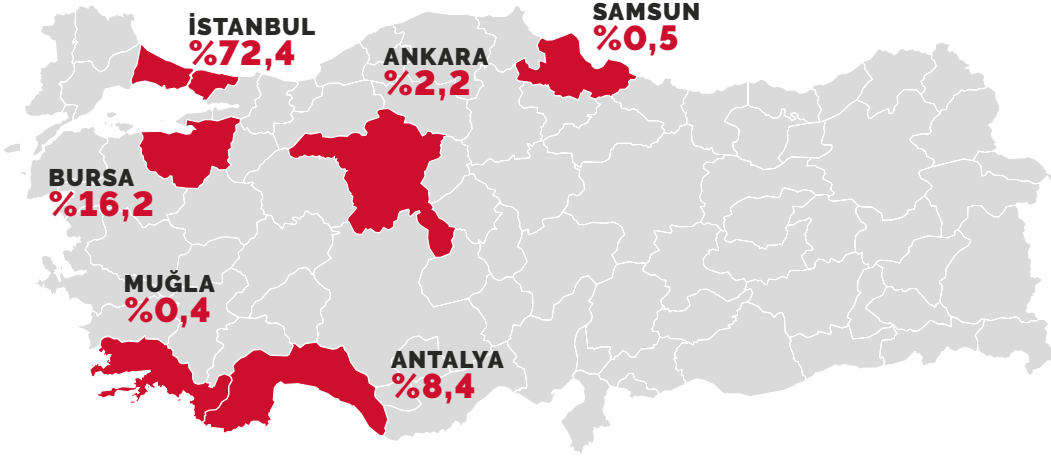
Arsalar	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (Bin TL)	Dağılımı (%)
Kayabaşı, Başakşehir, İstanbul	2008	31.12.2019	74.215	34
Eyüpsultan, İstanbul	2014	31.12.2019	6.055	3
Kepez, Antalya	2018	31.12.2019	63.265	29
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz	2018	31.12.2019	71.820	33
Toplam			215.355	100

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

Şirket’in konsolide finansal tablosuna göre 739 milyon TL para ve sermaye piyasası aracı yekûnu bulunmaktadır.

TORUNLAR GYO VARLIKLARI

74



TORUNLAR GYO'NUN ODAKLANDIĞI BAŞLICA ALAN, İSTANBUL, BURSA, ANTALYA, SAMSUN VE ANKARA GİBİ KENTSEL BÖLGELERDE SINIFININ EN İYİSİ ALIŞVERİŞ MERKEZLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ VE VARLIK YÖNETİMİDİR.

İSTANBUL

9.454,9

MİLYON TL

ANKARA

281,5

MİLYON TL

BURSA

2.111,6

MİLYON TL

SAMSUN

58,8

MİLYON TL

ANTALYA

1.103,3

MİLYON TL

MUĞLA

55,6

MİLYON TL

TORUNLAR GYO'NUN 2019 YIL SONU İTİBARIYLA İSTANBUL'DAKİ VARLIK BÜYÜKLÜĞÜ 9,5 MİLYAR TL OLARAK GERÇEKLEŞMİŞTİR.

RİSK YÖNETİMİ

Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak amacıyla Riskin Erken Tespiti Komitesi oluşturulmuştur.

FAALİYET RİSKİ

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul yatırımları 31.12.2019 itibarıyla, toplam portföyün yaklaşık %93'ünü oluşturmaktadır. Faaliyetler kapsamındaki riskler, imar mevzuatı başta olmak üzere şirket faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat ve imar uygulamalarındaki olası değişiklikler, gayrimenkul sektöründeki daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu tedbir ve kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

KREDİ RİSKİ

Şirket, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalar ve finansal kurumlar nezdindeki varlıklar ve alacaklar nedeniyle riske maruz kalmaktadır. Şirket finansal varlıklarını, ticari ilişkisini sürdürdüğü ve Türkiye'de kurulu bulunan en büyük 10 banka içerisinde yer alan ticari bankalarda tutmaktadır. Ticari alacakların önemli bir kısmı konut satışlarıyla bağlantılı senetli alacaklardır. 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 teminatı (teminat mektubu, akreditif vb.),
- Gayrimenkul ipotegi,
- Çek-senet.

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

LİKİDİTE RİSKİ

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri varlık 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.

FAİZ ORANI RİSKİ

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

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

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

DÖVİZ KURU RİSKİ

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 sifıra 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.

31 ARALIK 2019 FAALİYET DÖNEMİ SONRASINDA KAMUYA AÇIKLANAN ÖNEMLİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

76

DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞME'DE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Dönem içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

GYO MEVZUATINDAKİ DEĞİŞİKLİKLER



1.01.2019 - 31.12.2019 döneminde aşağıdaki değişiklik olmuştur:

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nin 23'üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin sonuna cümle eklenmiştir.

MADDE 23 – (1) Ortaklıklar;

d) Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler. (Ek cümle: RG-27/9/2019-30901) Ancak, kamu kurum veya kuruluşları ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve imtiyazlı pay sahibi bulunduğu şirketler tarafından yürütülen projelere ilişkin olarak bu bentte belirtilen hizmetler, kamu kurum ve kuruluşlarının yönetim kontrolüne sahip olduğu ortaklıklar tarafından sağlanabilir.

- Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.
- Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.

- Aktif toplamının %10'unu aşması halinde ortaklıklar; portföylerinin para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmının yönetimi için bünyesinde Kurulun lisanslama düzenlemeleri çerçevesinde lisans belgesine sahip yeterli sayıda portföy yöneticisi istihdam etmek veya esas sözleşmelerinde hüküm bulunmak ve Kurulun onayını almak kaydıyla ve imzalanacak bir sözleşme kapsamında, portföy yönetim şirketlerinden portföy yönetimi veya yatırım danışmanlığı hizmeti almak zorundadırlar. Bu durumlarda Kurulun portföy yöneticiliğine ve yatırım danışmanlığına ilişkin düzenlemelerine uyulması zorunludur.
- Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.
- Ortaklıklar, portföylerinde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için aynı gayrimenkul değerlendirme kuruluşundan üst üste en fazla üç yıl hizmet alabilirler. Üç yıllık sürenin dolmasından veya herhangi bir nedenle hizmet alımına ara verilmesinden sonra ortaklığın aynı gayrimenkul değerlendirme kuruluşundan tekrar hizmet alabilmesi için en az iki yılın geçmesi zorunludur.
- Ortaklıkların hesap döneminin bitimini takip eden bir ay içerisinde kamuya açıklanan yönetim kurulu kararında belirtilen ülkelerden farklı bir ülkede yatırım yapılmasına karar verilmesi halinde, ilgili ülke düzenlemeleri de göz önünde bulundularak, gayrimenkulün portföye dahil edilmesi öncesinde yeni bir yönetim kurulu kararı almak suretiyle hizmet alınacak değerlendirme kuruluşunun belirlenmesi, söz konusu yönetim kurulu kararının derhal kamuya açıklanarak bir örneğinin Kurula gönderilmesi gerekmektedir.

ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN DANIŞMAN ŞİRKET, İŞLETMECİ ŞİRKET, GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ VE SAKLAMA KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

B **URSA / KORUPARK AVM, İSTANBUL / TORİUM AVM, MALL OF İSTANBUL AVM VE ANTALYA / DEEPO OUTLET, MALL OF ANTALYA AVM - İŞLETMECİ ŞİRKET**

Unvanı	Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş.
Sermayesi	100.000 TL
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı (%)
1-Aziz TORUN	%46
2- Mehmet TORUN	%49
3-Diğer	%5
Faaliyet Konusu	Alışveriş merkezi işletmeciliği
Yapılan Sözleşmenin Tarih ve Süresi	01.06.2010
Hizmet Kapsamı	Bursa / Korupark AVM, İstanbul / Torium AVM, Mall of İstanbul AVM ve Antalya / Deepo Outlet, Mall of Antalya AVM'ne verilen yönetim hizmeti.
Ödenen Ücret	Alışveriş merkezi kiracılarına kesilmiş olan aylık TL bazındaki KDV hariç sabit kira, ciro kirası, ATM kirası, depo kirası ve GSM/baz istasyonu kirası toplamı üzerinden %2 hizmet bedeli ödenmektedir.

ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN
DANIŞMAN ŞİRKET, İŞLETMECİ ŞİRKET, GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ŞİRKETİ VE SAKLAMA KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

78

BURSA / ZAFER PLAZA AVM - İŞLETMECİ ŞİRKET

Unvanı	Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş.
Sermayesi	50.000 TL
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı (%)
1-Aziz TORUN	%44,50
2- Mehmet TORUN	%39,50
3-Diğer	%16,00
Faaliyet Konusu	Alışveriş merkezi işletmeciliği
Yapılan Sözleşmenin Tarih ve Süresi	08.10.2014 - 08.10.2019
Hizmet Kapsamı	Alışveriş merkezi kiralanabilir alanların kiralanması, kiracı kiralayan ilişkileri olan ve olması muhtemel etkinlik alanlarının, otoparkın kiralanması, işletilmesi, makine, teçhizat bakım, onarım işlerinin yapılması, yaptırılması, ortak alanlar ile bir bütün olarak yönetimi ve işletilmesi.
Ödenen Ücret	İşletmecî Şirket m ² bazında kira bedelini sözleşmeye bağlı olarak Torunlar GYO'ya ödemektedir. İşletmecî şirkete personel, idare ve sair masraflar haricinde ödeme yapılmamaktadır.

Şirket,

- gayrimenkul değerleme hizmetini Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den,
- tam tasdik hizmetini Boğaziçi Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'den,
- bağımsız denetim hizmetini DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte)'den almakta olup, söz konusu şirketlerle herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

DAVALAR

Önemli bir dava bulunmamaktadır.

ORTAKLIĞIN İÇ KONTROL SİSTEMİ İLE İÇ VE DIŞ DENETİM FAALİYETLERİ HAKKINDA BİLGİLER

Şirket'in iç kontrol sistemi; Şirket'in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları, ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Oluşturulan sistemde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiş olup, bu kapsamda şirket faaliyetleriyle bütünlük riskleri en aza indirmek ve ortadan kaldırmak üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç kontrol faaliyetinin temelini oluşturmaktadır.

79

Şirket, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplere uymaktadır. Bu kapsamda yönetim kurulu bünyesinde "Denetimden Sorumlu Komite" oluşturulmuş ve Yönetim Kurulu tarafından çalışma esasları belirlenmiştir. Şirket'in faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları Bağımsız Denetim Şirketi DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte) tarafından denetlenmektedir.

İŞTİRAKLER VE İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

Torunlar GYO'nun grup şirketleri ve diğer ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler ticari faaliyet kapsamındadır.

Şirket'in, %100 sermayesine sahip olduğu TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. adlı bir bağlı ortaklığı mevcuttur. Ayrıca, TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. adlı müşterek yönetime tabi ortaklığı, Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Yeni Gimat) ve Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (Netsel) adlı iki iştiraki bulunmaktadır.

Şirket, 31.12.2019 itibarıyla ilişkili taraflara 54,1 milyon TL borçludur, buna karşın şirketimizin ilişkili taraflardan 22,1 milyon TL ticari alacağı bulunmaktadır.

İnşaat sektörünün Türkiye ekonomisi içindeki önemini üç etkene bağlamak mümkündür:

- Konut, okul, yol, hastane ve benzeri birçok altyapının hayata geçirilmesindeki rolü,
- Hacim olarak büyüklüğü,
- İnşaat alanında kullanılan malzemelerin üretimindeki rolü.

Özellikle son dönemde, dünyada ve ülkemizde inşaat sektöründe müşteri beklentileri ve taleplerinin hızla değişmesi ve bu taleplerin inşaat maliyetlerini de yükseltmesi sektörün yeni teknolojilere yönelmesini zorunlu bir hale getirmektedir. Yeni teknolojiler ve bu teknolojilere yapılacak yatırımlar sayesinde hem maliyetlerin düşürülmesi, hem de farklılaşan müşteri talep ve beklentilerine karşılık verilmesi mümkün hale gelmektedir. Bu açılardan değerlendirildiğinde inşaat sektörünün yeni bir değişimin eşiğinde olduğu ve sektörün geleceğinde rekabet ölçütünün teknolojik gelişmelerde yattığı öngörülebilmektedir.

İnşaat malzemeleri alanında yapılması gereken yenilik ve teknolojik değişimin tek nedeni maliyetler değildir. Müşterilerden gelen taleplerin yanı sıra sürdürülebilir kentleşme ve çevrenin korunması, dolayısıyla kentleşmenin çevreye verdiği zararların en aza indirgenmesi tüm inşaat sektöründe inovasyonu artık zorunlu hale getirmektedir. İnşaat sektörü açısından sürdürülebilirlik; çevre dostu, daha az enerji tüketen, daha az CO₂ salınımı yapan ve daha az atık üreten binaların tasarımı ve inşası ve kullanılan malzemelerin üretimi ile de yakından ilgilidir.

Modern sürdürülebilirlik girişimi hem yeni binaların yapımını, hem de mevcut binaların iyileştirmesini kapsayan bir yaklaşımdır. Sürdürülebilir tasarım olarak da bilinen bu yaklaşımın amacı, binanın yaşam döngüsü ile tasarım uygulamaları arasında sinerji oluşturmaktır.

Yeşil yapılanma, sıklıkla güneş enerjisi kullanımı, fotovoltaik teknikler, bitki ve ağaçların yeşil çatılarda kullanımı, yağmur bahçeleri, yağmur suyunun kaçmasının engellenmesi ve atık ısı kazanım pompaları gibi yenilenebilir kaynakların kullanım avantajlarını vurgulamaktadır. Paketlenmiş çakıl veya klasik konsantre yerine geçirgen konsantre veya yeraltı suyunun yenilenmesi için asfalt kullanımı gibi birçok teknik de bulunmaktadır.

Yarattığı katma değer ve istihdamla Türkiye'de ekonomik büyümenin lokomotifi konumunda olan inşaat sektörü için belirlenen hedef, bu konumunu daha da güçlendirerek uluslararası pazarlarda yüksek rekabet gücü elde etmektir. Bu hedefe ulaşmada teknolojik kapasitenin artırılarak katma değeri yüksek ürünlere yönelmenin yanı sıra doğal kaynakları hızla tükenmekte olan dünyamızda en önemli gündem maddelerinden biri haline gelen sürdürülebilirlik konusunun da sektörde öncelikler arasına alınması zorunluluk haline gelmiştir.

Sürdürülebilir bir gelecek için çevreyi daha az kirlüten, doğaya daha az zarar veren, doğal kaynakları daha etkin kullanabilen, enerji verimliliği yüksek ve karbon salınımı daha düşük binalar tasarlanması gerekmektedir. Doğaya saygılı, ekolojik, konforlu ve enerji tüketimini azaltmak üzere geliştirilen yeşil binalar aynı zamanda enerji verimliliği, çevre ve iklim değişikliğine karşı duyarlı, sağlık ve güvenliğine önem veren tüketicilerin de beklentilerini karşılamaktadır.

Binaların özellikle ısınma amaçlı enerji tüketimlerinin azaltılabilmesi, binalardaki ısı kayıplarının en aza indirilmesi ile mümkün olacaktır. Bu amaçla, öncelikli olarak daha iyi yalıtım malzemeleri geliştirilmesi ve kullanılması, verimli ısıtma, soğutma sistemleri kullanılması, güneş ve rüzgâr gibi yenilenebilir enerji kaynaklarından daha etkin şekilde faydalanılması gerekmektedir. Bunun yanı sıra daha hafif, daha esnek, daha dayanıklı, daha uzun ömürlü, hem üretim, hem kullanım süreçlerinde çevreye daha az zarar veren, yenilenebilir enerji kaynaklarından daha etkin şekilde faydalanabilen inşaat malzemelerine ve binalara ihtiyaç duyulmaktadır.

Torunlar GYO A.Ş., geliştirdiği projelerle milyonlarca insan ve kurumun hayatlarında rol oynamakta; gelecekteki planlama ve inşaat süreçlerinde yanlarında yer almaktadır. Bu kapsamda en geniş yelpazede iş ortakları, sivil toplum kuruluşları, kamu otoriteleriyle yakın bir iş birliği içinde çalışmakta ve hizmet döngüsü dâhilinde kurumsal sorumluluklarının gereklerini eksiksiz bir biçimde yerine getirmeyi hedeflemektedir.

TORUNLAR GYO A.Ş., GELİŞTİRDİĞİ PROJELERLE MİLYONLARCA İNSAN VE KURUMUN HAYATLARINDA ROL OYNAMAKTA; GELECEKLERİNİ PLANLAMA VE İNŞA SÜREÇLERİNDE YANLARINDA YER ALMAKTADIR.

SÜRDÜRÜLEBİLİR BİR GELECEK İÇİN ÇEVREYİ DAHA AZ KİRLETEN, DOĞAL KAYNAKLARI DAHA ETKİN KULLANABİLEN VE KARBON SALINIMI DAHA DÜŞÜK BİNALAR TASARLANMASI GEREKMEKTEDİR.

Torunlar GYO'nun sürekli değer yaratarak uzun vadeli sürdürülebilir büyüme kaydetmek şeklinde tanımladığı stratejisi, etkinliği, çevikliği ve örgütsel verimliliği müşterilerine, hissedarlarına, çalışanlarına, topluma ve çevreye kattığı değeri sürekli ve belirgin bir biçimde artırmasına olanak tanımaktadır.

Sürdürülebilirlik, dışsal etkenlere karşı dirençli planlar ve süreçler inşa ederek doğru bir strateji ve iş modeline sahip olmakla yakından ilgilidir. Torunlar GYO, bu anlamda hissedarlarının kararlı desteğine de sahip olmaktan mutluluk duymakta; çalışanlarının yüksek aidiyet duygusu ile paydaşlarının markaya olan inancı ve güveni de bu yolculukta ihtiyaç duyduğu en değerli varlığı oluşturmaktadır.

Torunlar GYO ulusal ölçekte sürdürülebilir yarınlara inşası çalışmalarında rol almaya, bu konuda sektörüne öncülük etmeye, insanlığın geleceğine katkıda bulunmaya devam edecektir.

Torunlar GYO, paydaşlarına karşı en temel yükümlülüğünü kısa vadede olduğu gibi uzun vadede de kalıcı değer üretmek olarak tanımlamaktadır. Sürdürülebilirliği ise yeni çağın çevresel, sosyal ve ekonomik sorunlarının çözümüne katkıda bulunmayı kolaylaştıracak değerli bir araç ve aynı zamanda sürekli bir amaç olarak görmektedir. Sürdürülebilirliğin, müşterileri ve paydaşları nezdinde işini güçlü kılacağına ve bu alandaki çalışmaların hissedarları için bir gurur kaynağı olacağına da inanmaktadır.

Hizmet döngüsü kapsamında attığı her adımda doğru ve şeffaf olmayı, etik değerleri gözetmeyi ve yasalara tam uyumu sürdürmeyi en temel konular olarak gündeminde tutan Torunlar GYO'nun piyasadaki varlığı, ekonomik canlanmaya, toplumun refahına, insanların yaşam şekillerine ve hatta tüketim kalıplarına dahi etki etmektedir.

Küresel koşulların her geçen gün zorlaştığı, dalgalanmaların olağan süreçlere dönüştüğü bir konjonktür içinde kıt kaynaklar büyüyen nüfusun ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kalırken, insanlık çok sayıda sorunu çözmekle uğraşmaktadır. Böylesi bir dünyada rekabet, bugünkünden çok daha farklı olacaktır.

Şirketlerin bu süreçte benimsemesi gereken en doğru yaklaşım, bir taraftan risklerin etkin bir biçimde yönetilmesini ve hissedar değerinin pekiştirilmesini, diğer taraftan ise kaynak aktarma çalışmalarıyla topluma ve çevreye olan etkilerin dengeli bir şekilde yönetilmesini gerektirmektedir.

Torunlar GYO, gücünün ve istikrarının kaynağı olarak sağlam kurumsal yönetimini, güçlü ve esnek bilançosunu, şeffaf raporlama sistemini ve hepsinin ötesinde riske duyarlı yaklaşımını görmektedir. Bütün bunlar yukarıda tanımlanan sürdürülebilirlik yaklaşımına uygun olarak müşterilerin, hissedarların ve çalışanlarının uzun vadede artan oranda desteklenmesini sağlayacaktır.

Çalışanlarını başarının merkezinde tutan Torunlar GYO, çalışanlarının üyesi olmaktan gurur duyacağı, emeğe saygılı ve güvenli bir iş ortamının sürekliliğini sağlamaya ve geliştirmeye odaklanmaktadır.

Toplumu, farklı sosyal sorumluluk projeleriyle desteklemekten mutluluk duyan Torunlar GYO, bu çalışmaları bir görev olarak görmekten ziyade üyesi olduğu ve ticari faaliyetlerini sürdürdüğü topluma karşı doğal sorumluluğu olarak tanımlamaktadır.

Etkinliği ve verimliliği kârlılığın olduğu kadar paydaşlar için kalıcı değer üretmenin de temeli olarak kabul eden Torunlar GYO, sürdürülebilirliği maliyet tabanını optimal bir noktada yönetmek ve performans hedeflerine ulaşmak açısından önemli bir platform olarak görmektedir. Yapılanmasının etkinliğini ve verimliliğini geliştirdiği sürece, rekabet gücünü koruyarak ve hizmet döngüsünde toplam çıktısını sürekli artırarak paydaşlarına sunduğu değeri uzun vadede yükseltmeyi başaracaktır. Bu, sürdürülebilirliğin ekonomik cephesi olarak görünse de, çevresel ve toplumsal boyuttaki sorumluluklarını yerine getirmesi bakımından da hayati değerdedir.

TORUNLAR GYO
ULUSAL ÖLÇEKTE
SÜRDÜRÜLEBİLİR
YARINLARIN İNŞASI
ÇALIŞMALARINDA
ROL ALMAYA, BU
KONUDA SEKTÖRÜNE
ÖNCÜLÜK ETMEYE,
İNSANLIĞIN
GELECEĞİNE KATKIDA
BULUNMAYA DEVAM
EDECEKTİR.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK,
DIŞSAL ETKENLERE
KARŞI DİRENÇLİ
PLANLAR VE
SÜREÇLER İNŞA
EDEREK DOĞRU
BİR STRATEJİ VE İŞ
MODELİNE SAHİP
OLMAKLA YAKINDAN
İLGİLİDİR.

Sosyal, ekonomik ve çevreye yönelik sorumluluklarını yerine getirmeyi iş öncelikleri arasında gören Torunlar GYO, ülkenin geleceği için, sürdürülebilirliğin önemine inanmakta ve faaliyet gösterdiği her alanda bunu desteklemektedir. Bu doğrultuda hem iş alanlarında yaptığı iyileştirmelerde, hem de kurumsal sosyal sorumluluk projelerinde, toplumdan aldığını topluma geri verme ve topluma değer katma felsefesiyle hareket etmektedir.

Torunlar GYO, yaptığı işin sürdürülebilirliği için etkin bir paydaş iletişimi politikasının önemine inanmaktadır. Tüm paydaşlarıyla açık ve şeffaf ilişkiler kurarak beklentilerini ve önceliklerini öğrenerek bunlara uygun çözümler aramaktadır. Onların beklentilerini iş stratejilerine yansıtarak karşılıklı fayda yaratma hedefiyle kararlarını almaktadır.

Torunlar GYO, sorumlu ve sürdürülebilir bir yaklaşımla iş yapmayı ve büyümeyi, ekonomik ve toplumsal bir ihtiyaç olarak görmektedir. Kurumsal sorumluluk, Torunlar GYO için yönetsel bir araç ve aynı zamanda kurumsal stratejisinin bir parçasıdır.

Torunlar GYO, tanımladığı süreçler ve yürüttüğü projelerle müşteri memnuniyetinin ve bağlılığının artırılmasını hedeflemektedir. Gerek organizasyon yapısı, gerekse yürütülen faaliyetler (müşteri memnuniyeti araştırmaları, vb.) bu hedefin çalışanlar tarafından anlaşılmasını ve hedefe ulaşılmasını sağlamaktadır.

Müşterilerin ürün ve hizmet memnuniyetini düzenli olarak izlemek ve kendini geliştirmek için her yıl müşteri memnuniyeti anketleri gerçekleştiren Torunlar GYO, bu konuda uzman ve yetkin araştırma firmaları tarafından örnekleme metoduyla yürütülen anketleri, müşterilerine uygulamakta; ilgili analizler sonucunda da gerekli aksiyonları almaktadır.

Torunlar GYO, ekolojik çevreye karşı sorumluluğunun iş süreçlerinde kullanılan enerjiyi azaltmakla başladığını bilmekte ve bu bilinçle genel müdürlük ve AVM'lerde kâğıt, plastik ve evsel atık olmak üzere toplanan atıkların ayrıştırıldığı geri dönüşüm kutuları bulundurmaktadır. Her atık, türüne göre ayrı ayrı toplanmakta ve daha sonra ilgili kuruluşlara geri dönüşüm için verilmektedir. Ayrıca pil atık kutularıyla kullanım süreleri dolmuş piller toplanarak geri dönüşüm için yerel belediyelere gönderilmektedir.

Doğal kaynaklar hızla azalmakta; bu nedenle AVM'lerde su, gaz, elektrik, mazot olabildiğince ekonomik kullanılmaya çalışılmaktadır. Enerji bedelleri sürekli artmakta, artan bedeller ancak tasarruf yoluyla telafi edilebilmektedir. İşin ekonomik boyutunun yanı sıra çevre kirliliği ve küresel ısınma konularında da hassas davranılmaktadır. Tasarruf yapılabilecek potansiyele sahip sistemlerin tespiti ve bu sistemlerin çalışmaları, tepkileri ve teknolojik gelişmelerini izlemek kadar bulunan çözümlerin konfor şartlarını düşürmemesine ve uygulanabilir düzeyde olmasına da dikkat edilmektedir.

Kullanılan yöntemler şunlardır:

- Günlük olarak tüketimlerin takibi, değerlendirilmesi ve müdahalesi,
- Tasarruf yapılabilecek sistemlerin tespiti ve uygulama/geliştirme,
- Tasarruf kültürünün teknik ekibe aktararak aktif rol almalarını sağlamak,
- Ekipler arası koordinasyonun sağlanması,
- Operasyonların sonuçlarının değerlendirilmesi.

Bu tedbirler neticesinde, AVM bazında, özellikle elektrik sarfiyatında sağlanan tasarruf, aşağıda yer almaktadır. Su tüketimi ise ülke genelinde yaşanan kuraklık nedeniyle geçmiş dönem ortalamalarının oldukça üzerinde gerçekleşmiştir.

2018-2019 Fark (%)	Mall of İstanbul	Zafer Plaza	Korupark	Torium	Deepo Outlet + Mall of Antalya
Su (m ³)	+37,0	+32,7	-33,6	-21,5	+17,8
Elektrik (kwh)	-19,0	+0,1	-3,2	-35,0	-18,0

TORUNLAR GYO, SORUMLU VE SÜRDÜRÜLEBİLİR BİR YAKLAŞIMLA İŞ YAPMAYI VE BÜYÜMEYİ, EKONOMİK VE TOPLUMSAL BİR İHTİYAÇ OLARAK GÖRMEKTEDİR.

TORUNLAR GYO, MÜŞTERİLERİN ÜRÜN VE HİZMET MEMNUNİYETİNİ DÜZENLİ OLARAK İZLEMELERİ VE KENDİNİ GELİŞTİRMEK İÇİN HER YIL MÜŞTERİ MEMNUNİYETİ ANKETLERİ GERÇEKLEŞTİRMEKTEDİR.

Torium Alışveriş Merkezi'nin çevreye duyarlı ve enerji tasarrufunu teşvik eden uygulamaları Amerikan Çevre Dostu Binalar Konseyince tescillenmiş; Torium, Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik (LEED) Sertifikası almaya hak kazanan Türkiye'deki ilk alışveriş merkezi olurken, Avrupa'da da bu sertifikayı alan en büyük binalardan biri olmuştur.

Lokasyonu, mimarisi ve A Plus olma özelliğiyle ofis anlayışına farklı bir bakış açısı getiren Torun Tower, LEED sertifikasının kriterleri olan sürdürülebilir alanlar, su verimliliği, enerji ve atmosfer, malzeme ve kaynaklar ile iç mekân hava kalitesi alanlarındaki başarılı uygulamaları ile 21.07.2014 tarihinde LEED Gold Sertifikasının sahibi olmuştur.

Torun Tower, toplu taşıma araçlarına yakınlığı ile toplu taşımayı; bünyesinde bulunan bisiklet parkları ve duşlar ile de bisiklet kullanımını teşvik ederek bireysel araç kullanımından doğan karbondioksit salınımını azaltmayı hedeflemektedir. Projede, düşük emisyonlu ve yüksek yakıt verimi sağlayan araç kullanımına dikkat çekmek amacıyla, çevreye duyarlı araç kullanan ziyaretçilere otoparkların en prestijli alanı ayrılmaktadır. Projede, gece görüşünü engellemek ve ışık kirliliğini azaltmak için ise iç ve dış aydınlatma tasarımı özenle yapıldı.

Torun Tower'da su kullanımını azaltmak için yüksek verimli sensörlü bataryalar kullanılarak şebeke suyu kullanımında %45 tasarruf sağlanmaktadır. Düşük debili rezervuar ve pisuar seçimiyle atık su oluşumu ise %50 azaltılarak kanalizasyon sistemlerinin kullanımı hafifletilmektedir. Peyzaj alanlarında şebeke suyu tüketimini azaltmak için ise az su tüketen yerel bitkiler tercih edilmekte ve damlama sulama sistemi kullanılmaktadır.

Projede maksimum enerji tasarrufu sağlamak için binanın enerji performansı ASHRAE 90.1.2007 standardı ile karşılaştırılmış ve enerji etkin sistemler kullanılarak enerji maliyetinde %32 tasarruf sağlanmıştır.

Doğal kaynakların kullanımını düşürmek amacıyla, inşaat maliyetinin %30'u kadar geri dönüştürülmüş malzeme kullanılan Torun Tower'da yerel ekonomiye katkıda bulunmak ve nakliye kaynaklı yakıt tüketiminden dolayı oluşan çevre kirliliğini önlemek amacıyla, inşaat maliyetinin %50'si kadar yerel malzeme kullanılmıştır.

İç mekân hava kalitesinin korunması için tüm klima santrallerinde yüksek verimli filtreler kullanılırken ASHRAE 62.1.2007 standardına göre bina içerisine %30 daha fazla taze hava verilmektedir. Temizlik odası ve otoparklarda negatif basınçlandırma yapılarak kirli havanın temiz havayla karışıp bina havalandırma sistemine girişi engellenmektedir. Kullanım yoğunluğu yüksek olan food court alanlarında ve otoparklarda karbon sensörleri kullanılarak iç mekân hava kalitesi kontrol altında tutulmaktadır.

Torun Tower, Torunlar GYO'nun İstanbul'daki ilk AVM yatırımı Torium'dan sonra, LEED Gold Sertifikasını alan ikinci projesi olmuştur. Torunlar GYO'nun 2014 Mayıs ayında açılan ve Türkiye'nin en büyük eğlence, alışveriş ve yaşam merkezi olan Mall of İstanbul AVM, Mayıs 2015'te LEED Gold Sertifikası'nı almıştır.

LEED sertifikası alım süreçlerinde sürdürülebilir alanlar oluşturma, su verimliliği, enerji ve atmosfer, malzeme ve kaynaklar, iç mekân kalitesi ve tasarımda yenilik başlıkları altında faaliyetlerini sürdüren Torunlar GYO, gelecek nesillere sürdürülebilir ve çevre dostu eserler bırakmayı kendisine misyon edinmiştir.

TORIUM ALIŞVERİŞ
MERKEZİ'NİN
ÇEVREYE DUYARLI
VE ENERJİ
TASARRUFUNU
TEŞVİK EDEN
UYGULAMALARI
AMERİKAN ÇEVRE
DOSTU BİNALAR
KONSEYİNCE
TESCİLLENMİŞTİR.

TORUN TOWER,
TORUNLAR GYO'NUN
İSTANBUL'DAKİ
İLK AVM YATIRIMI
TORIUM'DAN
SONRA, LEED GOLD
SERTİFİKASINI ALAN
İKİNCİ PROJESİ
OLMUŞTUR.

Süreç boyunca yapılmakta olan faaliyetler kısaca şu şekilde özetlenebilir:

- Projelerde seçilen arsalar, toplu taşımaya yakın olduğundan bireysel araç kullanımı yerine toplu ulaşımı teşvik etmekte ve bu vesileyle CO₂ salınımını düşürmektedir.
- Aydınlatma tasarımlarında ışık kirliliğini azaltmak ve gece görüşünü engellemeyecek çözümler üretilmektedir.
- Hava ve su kirliliğini önlemek ve toprak kaybının önüne geçmek adına ESC (erozyon ve sedimentasyon kontrolü) yapılmaktadır.
- Isı adası etkisinin önlenmesi için otoparkların yer altında bulunması, yeşil çatı uygulamaları ve yansıtıcı renkli malzemeler kullanılması da yapılmakta olan diğer önemli faaliyetler arasında yer almaktadır.
- Su tüketiminin azaltılması için sensörlü batarıya kullanımı, düşük debili rezervuar ve pisuar seçimi, az su tüketen bitki ve ağaç tercih edilmesi, damlama sulama sistemi kullanılması su verimliliği açısından yürütülen faaliyetlerden bazılarıdır.
- Bununla birlikte ısıtma ve soğutma sisteminde ozon tabakasına zarar verecek gazlardan kaçınılması, enerji tasarrufu yapacak enerji modelleri yapılması, enerji ve atmosfer açısından yürütülmektedir.
- Geri dönüştürülmüş malzeme kullanılması, malzeme tedariklerinde nakliye kaynaklı yakıt tüketiminden oluşan çevre kirliliğini önlemek adına yerel malzeme kullanılması da malzeme ve kaynakların kullanılması açısından yapılmakta olan diğer önemli faaliyetlerdir.

Ekonomik büyüme ve verimlilik hedefleriyle bağlantılı olarak optimal sayıda çalışan istihdam etmeye gayret gösteren Torunlar GYO'nun 2019 yılsonu personel sayısı 66'dır (2018:105). Ücretlerin belirlenmesinde cinsiyet, belirleyici bir faktör değildir. Kadın ve erkek çalışanlara benzer ücretler verilmektedir.

Torunlar GYO'ya bağlı tüm inşaat, AVM ve fabrikalarımızda iş sağlığı ve güvenliği kültürü oluşturmak için gerekli altyapı kurulmuş ve devamlılığı konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Bu kapsamda kuruluşumuz, çalışanlarına, taşeronlarına, stajyer ve tedarikçilerine düzenli olarak eğitimler vererek, denetimler yaparak bu kültürün sürdürülebilirliği sağlamaktadır.

Tüm gerekliliklerimizi başta 4857 sayılı İş Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bunlara bağlı olan yönetmelik, tebliğler olmak üzere yurt içi ve yurt dışı yayımlanan standartlar, toplu korumaya yönelik sektördeki iyi uygulamalar ve çalışanlarımızdan alırız.

Torunlar GYO olarak amacımız, çalışanlarımızı buldukları ortamdaki yaşanması muhtemel iş kazalarından ve mesleki hastalıklardan korumak, her açıdan daha güvende oldukları mekanlarda çalışma hayatlarını sürdürmelerini sağlamak, hukuki, sosyal, ekonomik ve idari açıdan sağlıklı koşullar yaratmaktır.

Torunlar GYO, iş sağlığı ve güvenliği konusunda proaktif bir yaklaşım sergileyerek, riskleri önceden tespit eder ve sürekli gelişim bakış açısı ile önleyici faaliyetlerde bulunarak sadece çalışanların değil tedarikçi, stajyer, ziyaretçi ve taşeron/yüklenici firma personellerinin de mutlu, sağlıklı ve güvenli bir şekilde çalışmasını sağlamaktadır.

Tüm iş yerlerinde, genel İSG eğitimleri dışında iş sağlığı ve güvenliği çalışmaları hakkında dünyada ve Türkiye'deki, iyi/kötü uygulamalar, ramak kala olaylar ve kazalar çalışanlara eğitimler ile anlatılmaktadır. Kötü uygulamalar, ramak kala olaylardan ve kazalardan ders çıkararak bir daha olmaması için gerekli düzeltici ve önleyici faaliyetler yapılmaktadır. Düzeltici ve önleyici yaklaşımlarla çalışma ortamında sağlık ve güvenlik şartlarını iyileştirecek çalışmalar yapılarak sürdürülebilirliğin devamlılığı sağlanmaktadır.

TORUNLAR
GYO'YA BAĞLI TÜM
İNŞAAT, AVM VE
FABRİKALARIMIZDA
İŞ SAĞLIĞI VE
GÜVENLİĞİ KÜLTÜRÜ
OLUŞTURMAK İÇİN
GEREKLİ ALTYAPI
KURULMUŞ VE
DEVAMLILIĞI
KONUSUNDA GEREKLİ
ÇALIŞMALAR
YAPILMAKTADIR.

TORUNLAR GYO
OLARAK AMACIMIZ,
ÇALIŞANLARIMIZI
BULUNDUKLARI
ORTAMDAKİ
YAŞANMASI
MUHTEMEL İŞ
KAZALARINDAN
VE MESLEKİ
HASTALIKLARDAN
KORUMAKTIR.

İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası

AVM, eğlence merkezi, konut, ofis, otel, lojistik merkezi, ticari ve sınai bina vb. çok amaçlı yaşam ve iş merkezi yatırımları yapma, geliştirme ve yönetme konularında alanında lider olan Torunlar GYO, çalışanlarının ve çalışma alanında yaşayanların sağlık ve refahını korumak ve kayıpları en aza indirmek için gerekli teknik, mali ve insan kaynaklarını sağlayarak sürekli gelişmeyi öncelikli iş hedefi olarak benimsemektedir. Bu amaca ulaşmak için;

Müşteri Yönelimi:

- İş sağlığı ve güvenliği kültürü oluşturmakta ve bu kültürü yaşam tarzı haline getirmektedir.
- Çalışanının sağlığı ve güvenliği konusunda yürürlükte olan iş sağlığı ve güvenliği mevzuatının yanı sıra, üyesi olunan kuruluşların öngördüğü standartları da yakından takip ederek hayata geçirmekte; düzenli olarak denetlemekte ve uygunluğunu kontrol etmektedir.

Sürekli İyileşme:

- İş sağlığı ve güvenliği performansının iyileştirilmesi için organizasyonun her kademesinin ve paydaşların katılımını sağlamaktadır.
- İş sağlığı ve güvenliği konularında önleyici ve düzeltici yaklaşımlarda bulunur.

Çalışanlar:

- İş sağlığı ve güvenliği konusunda proaktif bir yaklaşım sergileyerek, riskleri önceden tespit etmekte ve sürekli gelişim bakış açısı ile önleyici faaliyetlerde bulunarak çalışanların mutlu, sağlıklı ve güvenli bir şekilde çalışmasını sağlamaktadır.

İş Sağlığı ve Güvenliği Konusunda Sorumluluk:

- İş sağlığı ve güvenliği konularında, sadece çalışanlarına değil aynı zamanda tedarikçi, stajyer, ziyaretçi ve taşeron/yüklenici firma personeline de verdiği eğitimlerle ayrıca rehberlik etmekte, çalışan katılımının güvenlik kültürü üzerindeki önemi açısından birbirleriyle ve yöneticileriyle sürekli iletişim kurmalarına destek vermektedir.

Sosyal Sorumluluk:

- Tüm faaliyetlerde, çevreye ve insana olan etkileri dikkate alarak her seviyedeki çalışanların, ziyaretçilerin, taşeron/yüklenicilerin sağlık, güvenlik ve sosyal refahlarını temin etmekte; kendilerine ve ailelerine ait ileride doğabilecek her türlü maddi ve manevi kayıpları azaltmayı hedeflemektedir.

Bu doğrultuda, Torunlar GYO, iş yerlerinde sağlıklı bir çalışma ortamının sağlanması adına, çalışmalarına sürekli devam edeceğini taahhüt etmektedir.

TORUNLAR GYO, TÜM FAALİYETLERDE, ÇEVREYE VE İNSANA OLAN ETKİLERİ DİKKATE ALARAK ÇALIŞANLARIN, ZİYARETÇİLERİN, SAĞLIK, GÜVENLİK VE SOSYAL REFAHLARINI TEMİN ETMEKTEDİR.

TORUNLAR GYO, İŞ YERLERİNDE SAĞLIKLI BİR ÇALIŞMA ORTAMININ SAĞLANMASI ADINA, ÇALIŞMALARINA SÜREKLİ DEVAM EDECEĞİNİ TAHHÜT ETMEKTEDİR.

PERSONEL VE İŞÇİ HAREKETLERİ, TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI, PERSONEL VE İŞÇİYE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER

31.12.2019 itibarıyla Şirket'in çalışan personel sayısı 66'dır. İş Kanunu'na tabi sendikası çalışanlarımız vardır. Toplu sözleşme mevcut değildir. Aylık ücretinden başka sağlanan hak ve menfaat bulunmamaktadır.

86

MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİNİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Şirket'in bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları hariç, genel merkezi dışında şubeleri ve çalışanı bulunmamaktadır.

İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide varlıklarının %62'si (31.12.2018: %62) özkaynaklarla, %38'i (31.12.2018: %38) ise yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir.

Gerek mevcut işlerin devamlılığı gerekse şirket stratejileri doğrultusunda yapılan yatırımlar için yabancı kaynakla finansman sağlanmaktadır. Şirket'in 2018 yılında 3.990 milyon TL olan net finansal borcu, 31 Aralık 2019'da 4.245 milyon TL'ye yükselemiştir.

Şirket faaliyetleriyle bütünlük risklerin tanımlanması, ölçülmesi, raporlanması ve risk yönetimine ilişkin strateji ve politikaların belirlenmesi konusunda aktif olarak çalışmaktadır.

İŞLETMENİN GELİŞİMİ HAKKINDA YAPILAN ÖNGÖRÜLER

Şirket'in ekonomik gelişmeleri yakından takip ederek arazi ve/veya kira getirisi olan operasyonel varlık alımı fırsatlarını değerlendirmektedir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN UYGULANMASINA YÖNELİK MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER

Mevzuatta bir değişiklik olmamıştır.

YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Şirket'in bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle Ar-Ge faaliyeti bulunmamaktadır. Piyasa araŐtırması ve gerekli görölen diğer analizler profesyonel danışmanlık hizmeti veren kuruluşlar aracılığıyla yürütölmektedir.

87

ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI

Dönem içerisinde çıkarılan sermaye piyasası aracı yoktur.

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

Şirket'in konsolide finansal tablosuna göre 739 milyon TL para ve sermaye piyasası aracı yekünü bulunmaktadır.

YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU, YARARLANILMIŞSA NE ÖLÇÜDE GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ

Yatırım teşviklerden faydalanmaya devam ettiğimiz yatırım indirimimiz bulunmamaktadır.

İŞLETMENİN ÜRETİM BİRİMLERİNİN NİTELİKLERİ, KAPASİTE KULLANIM ORANLARI VE BUNLARDAKİ GELİŞMELER, GENEL KAPASİTE KULLANIM ORANI, FAALİYET KONUSU MAL VE HİZMET ÜRETİMİNDEKİ GELİŞMELER, MİKTAR, KALİTE, SÜRÜM VE FİYATLARIN GEÇMİŞ DÖNEM RAKAMLARIYLA KARŞILAŞTIRMALARINI İÇEREN AÇIKLAMALAR

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporunun ekinde yer alan 01 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

FAALİYET KONUSU MAL VE HİZMETLERİN FİYATLARI, SATIŞ HASILATLARI, SATIŞ KOŞULLARI VE BUNLARDA YIL İÇİNDE GÖRÜLEN GELİŞMELER, RANDIMAN VE PRODÜKTİVİTE KATSAYILARINDAKİ GELİŞMELER, GEÇMİŞ YILLARA GÖRE BUNLARDAKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLERİN NEDENLERİ

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporunun ekinde yer alan 01 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait Özet Konso-lide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

88

İŞLETMENİN FİNANSAL YAPISINI İYİLEŞTİRMEK İÇİN ALINMASI DÜŞÜNÜLEN ÖNLEMLER

Şirket, özkaynak ve yabancı kaynak dengesine dikkat ederek yatırımlarına devam etmektedir.

ÜST YÖNETİMDE YIL İÇİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE HALEN GÖREV BAŞINDA BULUNANLARIN ADI, SOYADI VE MESLEKİ TECRÜBESİ VE SAĞLANAN FAYDALAR

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri daha önce verilmiştir. Üst Yönetim'e 2019 döneminde ücret ve prim toplamı olarak 3.006 bin TL ödenmiştir.

YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞ VE YARDIMLAR İLE SOSYAL SORUMLULUK PROJELERİ ÇERÇEVESİNDE YAPILAN HARCAMALAR HAKKINDA BİLGİLER

Esas Sözleşme'nin 6. maddesine göre Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalmak kaydıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara bağış yapabilir. 01.01.2019 - 31.12.2019 döneminde 1.175 Bin TL bağış ve yardım yapılmıştır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. büyüklüğü açısından sektöründe öncü ve lider halka açık Şirketlerden biri olarak pay sahiplerine karşı taşıdığı sorumlulukların bilincindedir. Bu çerçevede; Şirket, faaliyetlerinde kurumsal yönetimin temelini oluşturan “eşitlik”, “şeffaflık”, “hesap verebilirlik” ve “sorumluluk” kavramlarını benimsemiş olup Sermaye Piyasası Kanunu (“SPKn.”)’na ve Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”)'nun ikincil düzenlemeleri ile kararlarına uyuma azami özen ve gayreti göstermektedir. Şirket’çe 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren faaliyet döneminde de Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan ve ilgili mevzuat ile uygulanması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkeleri aynen benimsenerek uygulanmıştır. İlgili mevzuat ile uyulması zorunlu tutulmayan gönüllü ilkelere de uyuma azami özen gösterilmekte olup henüz tam olarak uyum sağlanamayanlar ile ilgili olarak mevcut durum itibariyle bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır.

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Torunlar GYO), Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından usul ve esasları belirlenen “Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri”ni benimsemekte, bu alanda meydana gelen değişiklikleri yakından takip etmekte ve tüm menfaat sahiplerine değer katması noktasında, söz konusu ilkelere uyumlu olmanın gerekliliğine inanmakta ve “Kurumsal Yönetim İlkeleri” ne tam uyum sağlanması noktasında çalışmalarına devam etmektedir. 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren faaliyet döneminde Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkelerine uyum ve henüz uyum sağlanamayanlara ilişkin açıklamalara faaliyet raporunda; Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (“URF”) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (“KYBF”) ve raporun diğer ilgili bölümlerinde yer verilmiştir. Gelecekte ortaklığın kurumsal yönetim uygulamalarında söz konusu ilkelere çerçevesinde mekanizmaların daha iyi işletilmesi ve sınırlı sayıda uygulamaya konulamamış olan gönüllü ilkelere dahil kurumsal yönetim uygulamalarını geliştirmeye yönelik çalışmalara devam edilecektir. Bu kapsamda; Torunlar GYO’nun, 1 Ocak - 31 Aralık 2019 faaliyet dönemi itibariyle, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan ilkelere baz alınarak hazırlanmış olan “Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu” aşağıda bilgilerinize sunulmakta olup Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılacaktır. Şirket’in Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu’na ve söz konusu şablonlara Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ekinde ve Şirket’in kurumsal internet sitesinden de erişilebilmektedir.

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF) VE KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanmış Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu aşağıdadır:

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF)

1. PAY SAHİPLERİ

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması

90

Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	2019 yılında 1 adet Analist toplantısı düzenlenmiştir. Şirket merkezimizde ise 87 adet yerli ve yabancı kurumsal, bireysel yatırımcı ve analist ile toplantı ve telefon görüşmesi gerçekleştirilmiştir.
--	---

1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı

Özel denetçi talebi sayısı	0
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	0

1.3. Genel Kurul

İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/752555
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Sunulmamıştır
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri / Kurumsal / Kurumsal Yönetim Uyum Raporu
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/759426
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	2018 Genel Kurul Toplantısına pay sahipleri, bağımsız denetim şirketi yetkilisi ve yatırımcılar katılmıştır. Yönetim Kurulunca yayınlanmış olan Etik Kurallar çerçevesinde bütün menfaat sahiplerinin hakları gözetilmektedir. Herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.4. Oy Hakları

Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Evet
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	A ve B grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	%37,4

1.5. Azlık Hakları

Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği

Hayır

Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.

-

1.6. Kâr Payı Hakkı

Kurumsal internet sitesinde kâr dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı

Yatırımcı İlişkileri / Kurumsal / Kâr Dağıtım Politikası

Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni

Şirketimizin 01.01.2018-31.12.2018 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın II-14.1 sayılı tebliğ kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS7/TFRS) hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formata uygun olarak hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarına göre, 2018 yılı faaliyetlerinden 1.287.204 Bin TL dönem kârı, Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlara göre (4.167) Bin TL dönem zararı gerçekleşmiştir. Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre dağıtılabılır dönem kârı oluşmaması sebebiyle kâr dağıtımı yapılmamıştır.

Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/759426>

Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yönetilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
30/04/2019	0	%86,68	%78,83	%7,85	Yatırımcı İlişkileri / Genel Kurul / Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Yatırımcı İlişkileri / Genel Kurul / Genel Kurul Toplantı Tutanağı	12	20	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/752555

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2.1. Kurumsal İnternet Sitesi

Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Hakkımızda, Yatırımcı İlişkileri
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Hakkımızda / Ortaklık Yapısı
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe - İngilizce

2.2. Faaliyet Raporu

2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları

a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Yönetim Kurulu - Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler-Bağımsızlık Beyanı
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Yönetim Kurulu - Yönetim Kurulu Komiteleri
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Yönetim Kurulu
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Gayrimenkul Mevzuatındaki Değişiklik
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu- Not 13 Kısa Vadeli karşılıklar - Dava karşılıkları
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - İştirak ve ilişkili taraf işlemleri
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Personel ve İşçi Hareketleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel ve İşçiye Sağlanan Hak ve Menfaatler- Kurumsal Sosyal Sorumluluk Faaliyetleri

3. MENFAAT SAHIPLERİ

3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası

Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Şirket çalışanları İş Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde farklı bir tazminat politikası bulunmamaktadır.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	Çalışan haklarının ihlali, yani işçilik alacaklarının tahsili talebiyle Şirket aleyhine açılmış davalardan 2019 yılı içinde aleyhe kesinleşen sayı 56'dır.
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Denetim Komitesi
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	info@torunlargo.com.tr
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Bulunmamaktadır.
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Yoktur.
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Bulunmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Bulunmamaktadır.
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunuyor.
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yatırımcı ilişkileri - Kurumsal - Etik Kurallar
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	İş kazası nedeniyle şirketimiz aleyhine 2019yılı içinde kesinleşen 2 adet dava dosyası mevcuttur.
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı ilişkileri - Kurumsal - Etik Kurallar
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Yatırımcı ilişkileri - Finansal raporlar - Faaliyet raporları içinde yer almaktadır. Şirketimiz kurulduğundan bu yana sosyal ve kültürel faaliyetlere önem vermiştir. Dönem içinde çevreye zarardan dolayı hiç bir aleyhte bildirim söz konusu olmamıştır. Sosyal sorumluluk projelerine gereken önem verilmiştir.
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Torunlar GYO Yönetim Kurulu üyeleri, çalışanları ve grup şirketleri adına hareket eden tüm üçüncü tarafların yolsuzluk kapsamında Torunlar GYO'yu zan altında bırakabilecek her türlü davranış ve hareketten uzak durması gerekir. Kamu ya da özel sektör fark etmeksizin, yolsuzluk kapsamına girebilecek her türlü nakdi/ gayri nakdi manfaatin alınması ya da verilmesi yasaktır.

4. YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	Bulunmamaktadır.
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen Yönetim Kurulu üyesi bulunmamaktadır.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	Yoktur.
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Yatırımcı ilişkileri / Finansal Raporlar / Yıllık Faaliyet raporları / Ortaklığın İç Kontrol Sistemi İle İç ve Dış Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler
Yönetim kurulu başkanının adı	Aziz Torun
İcra başkanı / genel müdürün adı	Aziz Torun
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/159593
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin yönetici sorumluluk sigortası mevcut değildir.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Bulunmamaktadır.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	0

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/ Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Aziz Torun	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	20/09/ 1996	Yok	Değerlendirilmedi	İlgisiz	Evet
Mehmet Torun	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	03/05/ 2010	Yok	Değerlendirilmedi	İlgisiz	Evet
Mahmut Karabıyık	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye değil	21/01/ 2008	Yok	Değerlendirilmedi	İlgisiz	Evet
Prof. Dr. Ali Alp	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye değil	08/02/ 2010	Yok	Değerlendirilmedi	İlgisiz	Evet
Ramadan Kumova	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye	19/06/ 2018	https:// www.kap.org.tr/tr/Bildirim/747190	Değerlendirildi	Hayır	Evet
Kenan Yavuz	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye	19/06/ 2018	https:// www.kap.org.tr/tr/Bildirim/747190	Değerlendirildi	Hayır	Evet
İbrahim Kemal Tosun	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye	19/06/ 2018	https:// www.kap.org.tr/tr/Bildirim/747190	Değerlendirildi	Hayır	Evet

4. YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli

Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	59
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	%100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	5 gün
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Kurumsal İnternet Sitesi - Esas Sözleşme - Yönetim Kurulu Toplantıları
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağı hükümlerine uyulmaktadır.

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Faaliyet Raporu / Yönetim Kurulu / Yönetim Kurulu Komiteleri
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	Komite çalışma esasları kurumsal internet sitemizde yer almaktadır. Yatırımcı ilişkileri/ Kurumsal / Yönetim Kurulu Komiteleri

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Kurumsal Yönetim Komitesi		Kenan Yavuz	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi		Habibe Didem Hömek	Hayır	Yönetim kurulu üyesi değil
Kurumsal Yönetim Komitesi		Pelin Örsel	Hayır	Yönetim kurulu üyesi değil
Denetim Komitesi		Kenan Yavuz	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Denetim Komitesi		Ramadan Kumova	Hayır	Yönetim kurulu üyesi
Denetim Komitesi		Ali Alp	Hayır	Yönetim kurulu üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi		Ramadan Kumova	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi		İsmail Kazanç	Hayır	Yönetim kurulu üyesi değil
Riskin Erken Saptanması Komitesi		Remzi Aydın	Hayır	Yönetim kurulu üyesi değil
Aday Gösterme Komitesi		Ramadan Kumova	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Aday Gösterme Komitesi		İbrahim Kemal Tosun	Hayır	Yönetim kurulu üyesi
Aday Gösterme Komitesi		Ali Alp	Hayır	Yönetim kurulu üyesi
Ücret Komitesi		Ramadan Kumova	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Ücret Komitesi		Ali Alp	Hayır	Yönetim kurulu üyesi
Ücret Komitesi		İbrahim Kemal Tosun	Hayır	Yönetim kurulu üyesi

4. YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/DENETIM_KOMITESI_YONETMELIGI_SUBAT_2014.pdf
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/KURUMSAL_YONETIM_KOMITESI_YONETMELIGI_SUBAT_2014.pdf
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/ADAY_GOSTERME_KOMITESI_YONETMELIGI_2014.pdf
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/64_riskin_erken_saptanmasi_komitesi_yonetmeligi.pdf
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/UCRET_KOMITESI_YONETMELIGI_SUBAT_2014.pdf
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yatırımcı ilişkileri - Yıllık Faaliyet raporları - Faaliyet Sonuçlarının Değerlendirilmesi
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	Yatırımcı ilişkileri - Kurumsal - Ücret Politikası
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yatırımcı ilişkileri- Faaliyet Raporları -Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Kurumsal Yönetim Komitesi		%100	%33,33	4	4
Denetim Komitesi		%100	%66,66	4	4
Riskin Erken Saptanması Komitesi		%33,33	%33,33	6	6
Aday Gösterme Komitesi		%100	%66,66	1	1
Ücret Komitesi		%100	%66,66	1	1

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF)

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu						
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1 - Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kişiler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.	X					
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10 - Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2 - Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					Oy hakkında imtiyaz bulunmamaktadır. Genel Kurul toplantılarında hazır bulunan pay sahiplerinin veya vekillerin her hisse için bir oy hakkı vardır. A ve B grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.	X					
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.					X	Yönetim Kurulumuzda azınlık payı ile temsil eden üye bulunmamaktadır.
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.					X	Azlık hakları esas sözleşmede belirlenmemiştir.
1.6. KÂR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kâr dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kâr dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2 - Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	X					Kurumsal internet sitesinin bazı bölümleri Türkçe dışında İngilizce olarak hazırlanmıştır.
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.		X				Kurumsal Yönetim uyum raporu, Etik kurallar, SPK sürekli bilgilendirme formu, Bilgi toplumu hizmeti, Kâr dağıtım politikası, Ücret politikası
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.			X			Esas sözleşmede madde bulunmamaktadır.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.		X				Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda görüş alınmayı benimsemiş, talep ve öneriler dinlenmiş fakat anket vb. herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.			X			Şirket tarafından konuyla ilgili çalışmalar devam ediyor.
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.		X				Dönem dönem bilgilendirmeler yapılmakla birlikte çalışmalar devam ettiğinden toplantı yapılmamaktadır.
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmektedir. Fakat sendika olmadığından görüş alınamamaktadır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmektedir. Fakat
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.			X			Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine sendika olmadığından görüş alınamamaktadır. Bu konuda belirlenmiş bir politika yoktur.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1 - Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2 - Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1 - Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2 - Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.		X				Yönetim kurulu toplantı gündemi bulunmakla birlikte, toplantı tutanakları bulunmamaktadır.
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1 - Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2 - Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.		X				Yıllık faaliyet raporunda yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri TTK gereği tanımlanmıştır.
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4 - İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.			X			https://www.kap.org.tr/tr / Bildirim/159593
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamak ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecekleri zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.			X			Uygulama zorunlu olmayan bir ilke olduğundan yönetici sorumluluk sigortası yaptırılmamıştır.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9 - Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik hedef ile ilgili politika bulunmamaktadır.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					
4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.			X			Toplantıya katılmayan yönetim kurulu üyesinin görüşünü yazılı olarak bildirdiği durum olmamakla birlikte, olması durumunda diğer üyelerin bilgisine sunulması esastır.
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlanmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevlerde yer alması genel hükümlere tabidir. Herhangi bir kısıt bulunmamaktadır. Kurumsal internet sitesi ve faaliyet raporlarında özgeçmişlere yer verilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

100

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim Kurulu üye sayımız itibarıyla bir üye birden fazla komitede yer almaktadır.
4.5.6 - Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.			X			Danışmanlık hizmeti alınmamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Yönetim Kurulu performans değerlendirmesi yapılmamıştır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullanmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullanmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X				Üst düzey yöneticilere sağlanan maaş, prim ve benzeri faydalar yıllık faaliyet raporunda toplam olarak paylaşılmış olup, kişi bazında açıklanmamıştır.

MALİ TABLOLAR

Şirketimizin mali tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: II, No:14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket Tebliğin 5. maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygulamaktadır.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tabloların 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 esaslı 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, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tablolarının SPK'nın Seri:XII, 14.1 no.lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bağımsız Denetim Şirketi DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte) tarafından denetlenmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide 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 konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'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 konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide 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>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değerlerinin Belirlenmesi</p> <p>Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemiyle değerlemektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda 11.267.894 Bin TL'lik (31 Aralık 2018: 10.143.533 Bin TL) 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 Grup'un toplam varlıklarının %82'sini oluşturmakta (31 Aralık 2018: %83) ve gerçeğe uygun değerlerin bulunması için yapılan hesaplamaların önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebiyle bu konu kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin testler ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">• Grup Yönetimi tarafından görevlendirilen değerlendirme şirketi uzmanlarının yetkinliklerinin ve sektör tecrübelerinin değerlendirilmesi,• Değerleme şirketi tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu,• İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") yöntemiyle yapılan değerlemelerde kullanılan tahmini kira artış oranları, tahmini doluluk oranları, tahmini karlılık ve konaklama ücretleri gibi temel değişkenlerin uygunluğunun değerlendirilmesi,• Yukarıda belirtilen değişkenlere dair tahminlerin fiili sonuçlarla karşılaştırılması ve uygunluğunun değerlendirilmesi,• İNA hesaplamalarında kullanılan iskonto oranı ve nihai büyüme oranlarının piyasa verileri ve bağımsız kaynaklardan alınan verilerle karşılaştırılması ve uygunluğunun değerlendirilmesi,• İskonto oranı, nihai büyüme oranı ve diğer temel değişkenlerin değiştirilerek yapılan duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi,• Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden yapılarak aritmetik doğruluğunun ve konsolide finansal tablolara yansıtılacak değer artış/azalışlarının kontrol edilmesi, <p>Ek olarak konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemelerine dair sunulan bilgi ve açıklamaların doğruluğu değerlendirilmiştir.</p>

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

Grup Yönetimi; konsolide 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.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Konsolide 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.).
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Grup Yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve Grup Yönetimi'nin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, konsolide 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 Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide 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 aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülöklere 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 9 Mart 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, konsolide 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 yürüttüp 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, 9 Mart 2020

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA	
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	108-109	
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	110	
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	111	
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	112	
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR	113-171	107
NOT 1	GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	113-114
NOT 2	KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	115-139
NOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	140-141
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	142
NOT 5	FİNANSAL BORÇLAR	143-144
NOT 6	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	145
NOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	146
NOT 8	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	147-148
NOT 9	STOKLAR	149
NOT 10	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	150
NOT 11	DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	150
NOT 12	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE MUHASEBELEŞTİRİLEN YATIRIMLAR	151
NOT 13	KARŞILIKLAR	151-152
NOT 14	TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	152-153
NOT 15	ÖZKAYNAKLAR	154-155
NOT 16	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	155
NOT 17	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	156
NOT 18	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	156
NOT 19	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER	157
NOT 20	FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	157
NOT 21	HİSSE BAŞINA KAZANÇ	158
NOT 22	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	158
NOT 23	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	158-160
NOT 24	FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	160-161
NOT 25	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	161-169
NOT 26	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	169
NOT 27	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	169-171

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

108

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2019	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.995.089	1.670.724
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	739.111	204.337
Ticari Alacaklar	7	116.289	174.151
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7, 23	22.054	30.700
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	94.235	143.451
Diğer Alacaklar	11	137	3.105
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	137	3.105
Stoklar	9	1.105.159	1.261.004
Peşin Ödenmiş Giderler	6	22.111	14.275
Diğer Dönen Varlıklar	10	12.282	13.852
Duran Varlıklar		11.724.984	10.603.715
Ticari Alacaklar	7	2.003	10.661
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	2.003	10.661
Diğer Alacaklar		9.290	9.293
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		9.290	9.293
Özkaynak Yöntemiyle Muhasebeleştirilen Yatırımlar	12	394.174	348.425
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	11.267.894	10.143.533
Maddi Duran Varlıklar		46.820	86.740
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		961	1.060
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		961	1.060
Peşin Ödenmiş Giderler	6	3.842	4.003
Toplam Varlıklar		13.720.073	12.274.439

31 Aralık 2019 tarihli konsolide finansal tablolar, 9 Mart 2020 tarihinde Yönetim Kurulu adına Genel Müdür Yardımcısı İsmail Kazanç ve Muhasebe Müdürü Erkan Çetin tarafından imzalanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2019	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.211.108	2.356.846
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	165.883	258.038
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.788.539	1.685.608
Ticari Borçlar	7	128.330	99.246
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	7, 23	54.141	30.078
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7	74.189	69.168
Diğer Borçlar	11	22.371	28.772
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11	22.371	28.772
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.560	1.818
Kısa Vadeli Karşılıklar	13	14.578	9.807
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	13	14.578	9.807
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	5.868	175.973
Ertelenmiş Gelirler	6	83.979	97.584
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.030.826	2.303.875
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	3.029.817	2.250.389
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	1.009	1.182
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	13	1.009	1.182
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	10	-	52.304
ÖZKAYNAKLAR		8.478.139	7.613.718
Ödenmiş Sermaye	15	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar		(4.707)	(3.338)
Paylara İlişkin Primler		25.770	25.770
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.255	74.255
<i>- Yasal Yedekler</i>		74.255	74.255
Geçmiş Yıllar Karları		6.517.031	5.229.827
Net Dönem Karı		865.790	1.287.204
TOPLAM KAYNAKLAR		13.720.073	12.274.439

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

110

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak- 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	991.087	1.954.283
Satışların Maliyeti (-)	16	(308.374)	(1.069.194)
BRÜT KAR		682.713	885.089
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(65.312)	(51.496)
Pazarlama Giderleri (-)	17	(12.189)	(6.424)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	967.286	1.777.183
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(4.739)	(1.394)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		1.567.759	2.602.958
Özkaynak Yöntemiyle Muhasebeleştirilen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	12	76.266	54.364
FİNANSAL GELİRLER / (GİDERLER) ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		1.644.025	2.657.322
Finansal Gelirler	20	50.095	64.665
Finansal Giderler (-)	20	(828.330)	(1.434.783)
VERGİ ÖNCESİ KAR/ZARAR		865.790	1.287.204
Dönem Vergi Gideri/Geliri	22	-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		865.790	1.287.204
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		865.790	1.287.204
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	21	0,87	1,29
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		865.790	1.287.204

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Kardan Ayrılan Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Dönem Karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2018							
İtibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(1.195)	25.770	65.153	4.833.821	455.108	6.378.657
Transferler	-	-	-	9.102	446.006	(455.108)	-
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler (**)	-	(2.143)	-	-	-	-	(2.143)
Kar payları (*)	-	-	-	-	(50.000)	-	(50.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	1.287.204	1.287.204
31 Aralık 2018	1.000.000	(3.338)	25.770	74.255	5.229.827	1.287.204	7.613.718
1 Ocak 2019							
İtibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(3.338)	25.770	74.255	5.229.827	1.287.204	7.613.718
Transferler	-	-	-	-	1.287.204	(1.287.204)	-
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler (**)	-	(1.369)	-	-	-	-	(1.369)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	865.790	865.790
31 Aralık 2019	1.000.000	(4.707)	25.770	74.255	6.517.031	865.790	8.478.139

(*) Bakınız: Not 15.

(**) Bakınız: Not 12.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

112

		(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2019	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2018
	Dipnot Referansı		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı		542.638	271.785
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		865.790	1.287.204
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(304.467)	(649.381)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	279.481	843.975
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		431.479	250.437
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	7	1.269	1.241
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		9.093	3.518
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler		4.598	660
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	8	-	(277)
Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(954.121)	(1.694.571)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(76.266)	(54.364)
Ticari alacaklardaki azalışla ilgili düzeltmeler		(18.427)	(365.360)
Ticari borçlardaki azalışla ilgili düzeltmeler		57.427	17.799
Stoklardaki azalış / (artış)		29.084	(19.978)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalışla ilgili düzeltmeler		140.611	324.350
Ertelenmiş gelirlerdeki artış / (azalış)		(7.675)	39.179
Faaliyetlerle ilgili diğer dönen/duran varlıklardaki azalış / (artış)		(13.605)	(855.406)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış)		(217.868)	135.202
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(6.401)	(6.506)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		542.896	272.463
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIŞLARI		(87.108)	(113.028)
İştiraklerden temettü geliri	12	29.148	19.389
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(14.410)	(60.040)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(110.739)	(72.377)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		8.893	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		74.902	(550.836)
Alınan faiz		45.753	70.609
Ödenen faizler		(303.950)	(301.243)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		3.645.546	1.048.123
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(3.312.447)	(1.318.397)
Türev araçlardan nakit girişleri		-	72
Ödenen temettüleri		-	(50.000)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		530.432	(392.079)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)	4	530.432	(392.079)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	203.140	595.219
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	733.572	203.140

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 1 - GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Torunlar GYO” veya “Şirket”) ve bağlı ortaklığı TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. (“TRN”) ile birlikte bundan sonra “Grup” olarak anılacaktır. Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayımlanan 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 2019 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 66’dır (31 Aralık 2018: 105) 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 (“TRN”) hisselerinin 100%’ünü satın almıştır. Bu sebeple 31 Aralık 2018 tarihinde biten hesap dönemine ait finansal tablolar konsolide olarak hazırlanmıştır. TRN’nin esas faaliyet alanı ve Grup’un iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyette bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	2019 İştirak oranı %	2018 İştirak oranı %
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.	Türkiye	Otel Yönetimi	100	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. unvanıyla kurulmuştur.

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 1 - GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

114

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar (devamı)

Bağlı ortaklık

TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.

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

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

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

Marmaris Marina işletmesi

Yeni Gimat

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

Netsel

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

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar****Konsolide finansal tabloların hazırlanış şekli**

Şirket ve bağlı ortaklıkları 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 konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin dışında, tarihi maliyet esasını 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.

Grup, 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 esasını 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.

Grup’un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 9 Mart 2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS’ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide 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 (“KGGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır. Ayrıca konsolide 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 Tebliği 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, KGGK 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.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihi Konsolide Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup’un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Cari dönemde Grup önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır. Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarları aşağıda açıklanmıştır:

- 2018 yılında Grup, finansal durum tablosunda 9.293 TL tutarındaki “Verilen teminatları” dönen varlıklar altında ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar altında sunmuştur. Cari yılda, Grup yönetimi, bu teminatları yeniden sınıflayarak Duran varlıklar ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar “altında sunmuştur

Yapılan bu sınıflamaların kar veya zarar tablosuna etkisi bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

116

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Bağlı ortaklık

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in bağlı ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyette bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	2019 İştirak oranı %	2018 İştirak oranı %
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.	Türkiye	Otel Yönetimi	100	100

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket’in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket’in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Şirket’in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığını değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket’in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar ve
- Şirket’in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket’in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup’un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Dönen varlıklar	1.463	2.714
Duran varlıklar	177.659	141.431
Toplam varlıklar	179.122	144.145
Kısa vadeli yükümlülükler	62.387	51.587
Uzun vadeli yükümlülükler	15.392	27.804
Özkaynaklar	101.343	64.754
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	179.122	144.145
Net dönem (zararı) / karı	36.589	9.129

Bir Grup şirketinin faaliyetlerini müşterek yürütülen faaliyetler kapsamında gerçekleştirdiği durumlarda, müşterek faaliyetleri gerçekleştiren Grup, aşağıdakileri müşterek faaliyetlerdeki payı oranında konsolide finansal tablolarına dahil eder:

- Müşterek faaliyetlerde sahip olduğu varlıklardaki payı ile birlikte varlıklarını;
- Müşterek faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile birlikte yükümlülükleri;
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürün/çıktının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelir;
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıktının satışından elde edilen gelir payı ve
- Ortak olarak üstlenilen giderler ile birlikte payına düşen tüm giderler.

Grup, müşterek faaliyet çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsayan TFRS uyarınca muhasebeleştirir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)****Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)****İştirakler**

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

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

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla iştiraklerdeki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
	(%)	(%)
Netsel	44,60	44,60
Yeni Gimat	14,83	14,83

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Toplam varlıklar	2.356.859	1.871.068
Toplam yükümlülükler	50.381	41.012
Net dönem karı	367.713	297.502

(*) 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 2019	31 Aralık 2018
Toplam varlıklar	2.301.985	2.109.119
Toplam yükümlülükler	34.423	26.731
Net dönem karı	344.550	275.719

Netsel'den elde edilen tutarlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Toplam varlıklar	54.874	46.015
Toplam yükümlülükler	15.958	14.281
Net dönem karı	23.163	21.783

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

NOT 2 – KONSOLİDE 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

Grup’un konsolide 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 konsolide 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**2019 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları**

TFRS 16	<i>Kiralamalar</i>
TFRS Yorum 23	<i>Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler</i>
TMS 28 (Değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar</i>
TMS 19 (Değişiklikler)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar’a İlişkin Değişiklikler</i>
2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 3, TFRS 11, TMS 12 ve TMS 23 Standartlarındaki Değişiklikler</i>

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

TFRS 16, kiralama işlemlerinin belirlenmesi, kiraya veren ve kiracı durumundaki taraflar için muhasebeleştirme yöntemlerine dair kapsamlı bir model sunmaktadır. TFRS 16, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı ve ilgili yorumlarının yerine geçmiştir. Grup, TFRS 16 standardını ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinde konsolide finansal tablolara alınan ilk uygulamanın kümülatif etkisini dikkate alarak geriye dönük olarak uygulamıştır.

Söz konusu yöntemin ilgili standartta tanımlanan basitleştirilmiş geçiş uygulaması kapsamında, konsolide finansal tabloların karşılaştırmalı bilgilerinde ve geçmiş yıllar karlarında yeniden düzenleme gerekmemektedir.

Kiracı muhasebesinin aksine, TFRS 16 önemli ölçüde TMS 17’nin kiraya veren için geçerli hükümlerinin devamı niteliğindedir.

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**120 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)****2019 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)****TFRS 16 Kiralamalar (devamı)****Kiralamanın tanımlanmasındaki değişikliklerin etkisi**

Grup, TFRS 16’ya geçişteki kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalanarak, 1 Ocak 2019 tarihinden önce imzalanan ve TMS 17 ve TFRS Yorum 4 uyarınca kiralama sözleşmesi olarak değerlendirilen sözleşmelerde TFRS 16 kapsamında yeniden değerlendirme yapmamıştır.

Kiralamanın tanımındaki değişiklik, genel olarak kontrol kavramı ile ilişkilidir. TFRS 16, tanımlanmış varlığın kullanımının müşteri kontrolünde olup olmamasını temel olarak sözleşmenin kiralama mı hizmet sözleşmesi mi olduğunu belirler. Kontrolün, müşterinin aşağıdaki şartlara sahip olması durumunda var olduğu kabul edilir:

- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkı; ve
- Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkı.

Grup, TFRS 16’da belirlenmiş kiralama tanımını ve ilgili açıklamaları 1 Ocak 2019’dan itibaren yapılan ya da değiştirilen tüm kiralama sözleşmelerinde (kiralama sözleşmesindeki, kiraya veren ya da kiracı olsa da) uygulamıştır.

Kiracı muhasebesine etki***Faaliyet kiralamaları***

TFRS 16, Grup’un önceden TMS 17 kapsamında faaliyet kiralamaları olarak sınıflandırılan ve konsolide finansal durum tablosu dışında izlenen muhasebeleştirme yöntemini değiştirmektedir.

TFRS 16’nın ilk uygulanmasında tüm kiralamalar için (aşağıda belirtilenler haricinde) Grup aşağıdakileri yerine getirmiştir:

- a) İlk muhasebeleştirmede, gelecekteki kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülen kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüklerini konsolide finansal durum tablolarında muhasebeleştirir;
- b) Kullanım hakkı varlığına ilişkin amortisman giderini ve kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan faiz giderlerini konsolide kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirir;
- c) Yapılan toplam ödemenin anapara (finansman faaliyetleri içerisinde sunulan) ve faiz kısmını (işletme faaliyetleri içerisinde sunulan) ayırıştırarak konsolide nakit akışı tablosuna yansıtır.

TMS 17 kapsamında doğrusal yöntemle itfa edilerek kira giderinden düşülen kiralama teşvikleri (bedelsiz kiralama süresi gibi), kullanım hakkı varlıklarının ve kira yükümlülüklerinin bir parçası olarak konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir.

TFRS 16 kapsamında, kullanım hakkı varlıkları TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardına uygun olarak değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Bu uygulama, ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler için finansal tablolarda karşılık ayırmaya ilişkin önceki uygulamanın yerine geçmektedir.

Kısa vadeli kiralamalar (kiralama dönemi 12 ay veya daha az olan) ve düşük değerli varlıkların kiralamalarında Grup, kiralama giderlerini TFRS 16’nın izin verdiği şekilde kiralama süresi boyunca doğrusal olarak muhasebeleştirmeyi tercih etmiştir.

1 Ocak 2019 itibarıyla TFRS 16’nın Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)****121****2019 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)****TFRS 16 Kiralamalar (devamı)****Kiracı muhasebesine etki (devamı)***Finansal kiralamalar*

Finansal kiralama altında muhasebeleştirilen elde tutulan varlıklara ilişkin olarak TFRS 16 ve TMS 17 arasındaki ana fark, kiracı tarafından kiraya verene ödenecek kalıntı değer taahhütlerinin ölçümüne ilişkindir. TFRS 16’ya göre kiraya verenin kira yükümlülüğünü ölçerken kiracı tarafından ödenmesi beklenen kalıntı değer taahhüdünü hesaplamaya dahil etmesini gerektirirken bu durum TMS 17’ye göre ödenmesi beklenen azami tutarın kayıtlara alınması şeklindeydi.

Kiraya veren muhasebesine etki

TFRS 16 hükümleri uyarınca kiraya veren, kiralamaları finansal ya da faaliyet kiralaması şeklinde sınıflandırmaya ve bunları birbirinden farklı şekillerde muhasebeleştirmeye devam etmiştir. Ancak TFRS 16 standardı, kiraya verenin kiralanmış varlıklar üzerindeki kalıntı değerden kaynaklanan riskleri nasıl yönetmesi gerektiği konusu başta olmak üzere gerekli açıklamaları değiştirmiş ve genişletmiştir. TFRS 16 hükümleri uyarınca alt kiralama kapsamında kiraya veren, ana kiralamayı ve alt kiralamayı iki ayrı sözleşme olarak muhasebeleştirmiştir.

Bu değişikliğin Grup’a önemli bir etkisi bulunmamaktadır. TFRS 9 hükümleri uyarınca, beklenen kredi zararları karşılığı bulunmamaktadır.

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.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (değişiklikler)

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar’a İlişkin 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.

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)****2019 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)****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 Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

Henüz yürürlüğe girmemiş yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

TFRS 17	: Sigorta Sözleşmeleri
TFRS 3 (değişiklikler)	: İşletme Tanımı
TMS 1 ve TMS 8 (değişiklikler)	: Önemlilik Tanımı
TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (değişiklikler)	: Gösterge Faiz Oranı Reformu

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri'nin yerini almıştır.

TFRS 3 (Değişiklikler) İşletme Tanımı

Bir faaliyet ve varlık grubunun ediniminin muhasebeleştirilmesi, söz konusu grubun bir işletme grubu mu yoksa sadece bir varlık grubu mu olduğuna bağlı olarak değiştiği için "işletme" tanımı önemlidir. TFRS 3 İşletme Birleşmelerinin standardında yer alan "işletme" tanımı değiştirilmiştir. Söz konusu değişiklikle beraber:

- Bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek; sürecin asli olması ve süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir.
- Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir.
- Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için isteğe bağlı bir test eklenmiştir.

TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler) Önemlilik Tanımı

Önemlilik tanımındaki değişiklikler (TMS 1 ve TMS 8'deki değişiklikler), "önemlilik" tanımını netleştirir ve Kavramsal Çerçeve'de kullanılan tanımı ve standartları revize eder.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu

Bu değişiklikler işletmelerin gösterge faiz oranı reformu sonucu korunan kalemin veya korunma aracının nakit akışlarına dayanak oluşturan gösterge faiz oranının değişmeyeceği varsayımı altında korunma muhasebesinin belirli hükümlerini uygulamaya devam edebileceği konusuna açıklık getirir.

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.5 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.

Konsolide 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 Araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Grup finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Grup'un finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direk olarak kar veya zarara yansıtılır.

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Finansal Araçlar (devamı)*****Finansal varlıklar***

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar teslim tarihi tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Grup, 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 konsolide finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

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 konsolide finansal tablolara almada Grup, 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 konsolide 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.
-

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Finansal Araçlar (devamı)*****Finansal varlıklar (devamı)***

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede 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.

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,

- itfa 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

Grup, 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 konsolide finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez konsolide finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Grup önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar. Grup 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 Grup o araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**126****2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Finansal Araçlar (devamı)*****Finansal varlıklar (devamı)*****Finansal varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)****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, Grup’un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Grup’un 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 konsolide finansal tablo dışı bırakılması

Grup 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 konsolide finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık konsolide 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 konsolide finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Grup’un ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının konsolide finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa konsolide 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.

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Finansal Araçlar (devamı)*****Finansal yükümlülükler (devamı)***

Finansal varlığın devredilmesi işleminin konsolide finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Grup, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde konsolide finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, konsolide 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 konsolide finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa konsolide 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 konsolide finansal tablo dışı bırakılması

Grup finansal yükümlülükleri yalnızca Grup'un yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında konsolide finansal tablo dışı bırakır. Konsolide 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 Grup, 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, Grup'un 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 konsolide finansal tablolarda gösterilir. Kalan türev araçlar, dönen varlık ya da kısa vadeli yükümlülük olarak sunulur. Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla açık bir türev enstrümanı bulunmamaktadır.

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**128****2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Avanslar**

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vadeli sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerle 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 konsolide 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.

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, konsolide 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.

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler**

Karşılıklar; Grup'un 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 konsolide finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Grup 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 gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

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 gerçekleştirilmesi 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
Yurt Binası	40

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.

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**130****2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****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

Grup, 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.

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, yurt 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 gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedelleri 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. Grup, 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.

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)**

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerlerin 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, Grup, 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.

Grup, proje ve inşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Bu tip 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, imar izinleri, tahmini m² satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

Grup, 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. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Grup’un 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.

İşletme birleşmeleri ve şerefiye

İşletme birleşmeleri, iki ayrı tüzel kişiliğin veya işletmenin raporlama yapan tek bir işletme şeklinde birleşmesi olarak değerlendirilmektedir. Grup, bir işletme satın aldığı anda, edindiği finansal varlık ve borçların sınıflandırmalarını ve belirlemeleri birleşme tarihinde var olan sözleşme hükümleri, ekonomik koşullar ve konuya ilişkin diğer tüm koşulları esas alarak yapar.

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

İktisap edilen tanımlanabilir varlıkların, yükümlülüklerin ve koşullu yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin veya birleşme maliyetinin sadece geçici olarak belirlendiği durumlarda, birleşmenin gerçekleştiği dönemin sonunda birleşmenin ilk defa muhasebeleştirilmesinde geçici olarak yapılmaz zorunluluğu ortaya çıkarsa, Grup 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. Grup, şerefiye tutarlarını itfa etmemektedir. Şerefiye tutarı, taşıdığı değer gerçekleşmeyeceği durum ve şartlarda ve yılda en az bir kere değer düşüklüğü için gözden geçirilmektedir.

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**132****2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması**

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

Hasılat

Grup, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı konsolide finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- 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 Grup’un kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Genel giderler yansıtma gelirleri (Ortak alan giderleri)

Grup’un 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 konsolide finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Temettü ve faiz geliri:

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

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Grup’un 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.

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****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’dan almış olduğu kendi hisse senetleri “geri alınmış paylar” 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, konsolide 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, konsolide 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.

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. Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Not 26).

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

134 2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 24.150 TL (31 Aralık 2018: 13.762 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, teminatlar düşüldükten sonra geçmiş tahsil edilememeye tecrübesine dayanarak belirlenmiştir. TFRS 9 kapsamında hesaplanan beklenen kredi zararları tutarı önemli bir miktara ulaşmadığı için ekli konsolide finansal tablolarda bir beklenen kredi zararı için karşılık ayrılmamıştır.

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. 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, indirgenmiş nakit akım veya emsal karşılaştırma yöntemlerine göre tespit edilmiştir. Gelir indirgeme veya emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranı, kira artışları, nihai büyüme oranları, emsal karşılaştırmada kullanılan düzeltmeler vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup’un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Grup, 2019 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye yaptırmıştır. Grup Yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihli konsolide finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

31 Aralık 2019	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Nihai büyüme oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Antalya Deepo AVM	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
Mall of Antalya	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
Antalya Kepez arsalar	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	301-1.989
Bursa Korupark AVM	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
Torium AVM	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
Bursa Zafer Plaza AVM	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
Mall of İstanbul AVM	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
Torun Tower	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	11.100-22.500
Paşabahçe arazisi	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
İstanbul İkitelli						
Kayabaşı arsa	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.199-1.480
İstanbul Beyoğlu						
Kemankeş binası	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	50.700
Bursa Korupark						
bağımsız bölümler	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.931 - 5.162
Mall of İstanbul						
Konut ve Ofisler	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.745-10.250
Mall of İstanbul otel						
kongre merkezi ve ofis projesi	7 Ocak 2020	Gelir indirgeme	%13-20	%5-12	%8	-
Torun Center	7 Ocak 2020	Emsal karşılaştırma	-	-	-	18.595-30.212

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

31 Aralık 2018	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Nihai büyüme oranı	Emsal m ² değeri 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	-	-	-	12.000-45.850
Paşabahçe arazisi İstanbul İkitelli	8 Ocak 2019	Gelir indirgeme	%16-25	%8-15	%8	-
Kayabaşı arsa İstanbul Beyoğlu	8 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	-	-	-	784 - 1.260
Kemankeş binası	8 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	-	-	-	41.700
Bursa Korupark bağımsız bölümler	8 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	-	-	-	500 - 4.790
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	8 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	-	-	-	5.556-10.870
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis projesi	8 Ocak 2019	Gelir indirgeme	%16-25	%8-15	%8	-
Torun Center	8 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	-	-	-	19.565 - 27.397

(*) 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.

31 Aralık 2019 itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 7.983.085 TL olan gayrimenkullerin (31 Aralık 2018: 6.986.844 TL) değerlemelerindeki tüm değişkenler sabit ve kullanılan iskonto oranı %0,5 fazla ve %0,5 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 39.915 TL az ve 39.915 TL fazla olacaktı (31 Aralık 2018: 34.934 TL az, 34.934 TL fazla).

- i. Grup'un 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 84.503,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Antalya Deepo AVM ve büyüme projesi (Mall of Antalya) 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 hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1645 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.040.000 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-409 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 900.000 TL olarak belirlenmiştir).

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)**

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

- ii. Grup'un, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 57.680 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1628 tarihli 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 63.265 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-408 tarihli 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 62.235 TL olarak belirlenmiştir).

- iii. Grup, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain 53.185,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Korupark Alışveriş Merkezi Mayıs 2007 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli ve 2019-1632 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.710.000 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 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).

- iv. Grup, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 181.295 m² kiralanabilir alan içerisinde Mall of İstanbul Alışveriş Merkezi 23 Mayıs 2014 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli ve 2019-1635 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 3.000.000 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 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).

- v. Grup, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde kain 44.571 m² yüzölçümlü alan üzerine Torium Alışveriş Merkezi projesini gerçekleştirmiştir. Torium AVM projesi tamamlanmış olup, AVM 30 Ekim 2010 tarihinde ziyarete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli ve 2019-1633 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 540.000 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 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).

- vi. Grup'un 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi'nde kain 70.644 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur ve 3.935 m² alanlı iskele ve rıhtım için 49 yıllık kullanım hakkına sahiptir. Söz konusu arsa üzerinde 5 Yıldızlı Otel ve Apart Otel projesi yapılması planlanmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1644 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 861.500 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 8 Ocak 2018 tarihli 2018-404 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 801.100 TL olarak belirlenmiştir).

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**138 2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)**

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

- vii. Grup, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 2.Bölge'de kain 11.099 m² yüzölçümlü alan üzerinde yer alan Torun Tower 2014 yılı içerisinde tamamlanmış olup, 6 Şubat 2014 tarihinde Denizbank A.Ş. ile Şirket portföyünde yer alan Torun Tower ofis projesinin, 30 katına tekabül eden 60.023 m² bölümünün kiralanmasına ilişkin sözleşme imzalanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1633 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.853.000 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 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).

- viii. Grup, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi'nde kain 9.622 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Zafer Plaza Ekim 1999 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1631 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 366.700 TL olarak belirlenmiştir (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).

- ix. Grup'un, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kayabaşı Köyü'nde kain 60.833 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1627 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 74.215 TL olarak belirlenmiştir (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).

- x. Grup, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi'nde kain 1.501 m² yüzölçümlü arsa üzerinde binası mevcuttur. Bina restore edilerek otel projesi gerçekleştirilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2020 tarihli ve 2019-1648 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 74.970 TL olarak belirlenmiştir (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).

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)**

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

- xi. Grup’un 31 Aralık 2019 ve 2018 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 hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1638 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 24.093 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlanan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-399 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 22.433 TL olarak belirlenmiştir).

- xii. Grup, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi’nde kain 18.209 m² alan üzerinde Mall of İstanbul Otel Kongre Merkezi ve Ofis Projesi yapılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli ve 2019-1647 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2019 tarihindeki tarihindeki Torunlar GYO’ya ait olan kısmın gerçeğe uygun değeri toplam 442.585 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlanan 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)

- xiii. Grup, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi’nde 2.177 m² kiralanabilir alana sahip 20 adet ofis ve 2 adet konuttan oluşan 22 adet üniteyi kiraya vermiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli ve 2019-1629 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2019 gerçeğe uygun değeri toplam 12.100 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlanan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-392 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2018 gerçeğe uygun değeri toplam 13.550 TL olarak belirlenmiştir).

- xiv. Grup, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi’nde Torun Center projesinde yer alan 68.673 m² kiralanabilir alana sahip işyeri, ofis ve ticari ünitlerden oluşan bir kısmı 2018 yılında kiraya verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlanan 7 Ocak 2020 tarihli 2019-1643 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.039.726 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlanan 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).

2.7 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 Grup'un finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Grup'un faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen faaliyet kolunda takip etmektedir. Yönetim, kar veya zarar tablosunda finansman geliri/gideri öncesindeki faaliyet karına kadar bölümlerinin performansını takip edip değerlendirmektedir. Grup'un finansman faaliyetlerini oluşturan kredi ve mevduatların tamamı projeler ile eşlendirilemediği ve genellikle karma projeler ile ilgili oldukları için Yönetim finansman faaliyetlerini bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. Buna ek olarak Yönetim, toplam varlık ve yükümlülüklerini de bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. 31 Aralık 2019 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	288.289	227.299	405.878	620.622	-	-	620.622	4.207
Korupark AVM	158.358	129.764	166.337	294.652	-	-	294.652	3.790
Torun Tower	87.000	86.934	128.693	216.072	-	-	216.072	307
Torium AVM	66.189	34.257	45.300	77.097	-	-	77.097	4.708
Zafer Plaza AVM	34.710	25.896	14.300	39.963	-	-	39.963	-
Antalya Deepo AVM	45.658	34.559	54.730	88.465	-	-	88.465	270
Mall of Antalya	60.918	44.763	82.577	126.969	-	-	126.969	2.423
Mall of İstanbul								
Konut ve Ofisler	2.023	(5.607)	1.167	(7.057)	-	-	(7.057)	-
Antalya Kepez Arsalar	-	-	1.030	1.030	-	-	1.030	-
Korupark bağımsız bölümler	732	535	1.660	2.195	-	-	2.195	-
Torun Center	5.701	7.805	(41.239)	(33.026)	-	-	(33.026)	2.662
5. Levent çarşısı	2.770	2.884	18.645	21.529	-	-	21.529	45
Torium Yurt1	543	802	(30.860)	(30.058)	-	-	(30.058)	2.387
Torium Yurt2	3.549	(1.265)	-	(1.783)	-	-	(1.783)	-
Ara toplam	756.440	588.626	848.218	1.416.670	-	-	1.416.670	20.799
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	28.717	7.978	-	(3.554)	-	-	(3.554)	-
Korupark 3. Etap Konutlar	1.565	996	-	481	-	-	481	-
Mall of İstanbul	3.192	(3.597)	-	(766)	-	-	(766)	-
Torium konutlar	-	-	-	(809)	-	-	(809)	-
Nishistanbul Projesi	3.736	2.429	-	2.301	-	-	2.301	-
5. Levent Projesi (***)	197.437	86.281	-	84.941	-	-	84.941	226.479
Ara toplam	234.647	94.087	-	82.594	-	-	82.594	226.479
İnşa aşamasında olan projeler								
Paşabahçe projesi	-	-	53.444	53.755	-	-	53.755	6.956
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	-	-	26.993	26.993	-	-	26.993	84.397
Karaköy oteli	-	-	12.336	12.336	-	-	12.336	974
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	9.430	9.430	-	-	9.430	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	3.700	3.700	-	-	3.700	-
İştirakler								
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	51.096	-	51.096	-
Netsel	-	-	-	-	10.331	-	10.331	-
TTA	-	-	-	-	14.839	-	14.839	-
Dağıtılmamış	-	-	-	(37.719)	-	(778.235)	(815.954)	-
Toplam	991.087	682.713	954.121	1.567.759	76.266	(778.235)	865.790	339.605

(*) 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, Grup yönetiminin dönem içerisinde yaptığı direkt giderler ve indirekt giderlerle bu projeye ilişkilendirildiği diğer maliyet kalemlerinden oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

31 Aralık 2018 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

141

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve								
Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	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	60.789	23.593	38.888	60.402	-	-	60.402	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
Mall of İstanbul	-	-	-	-	-	-	-	-
Konut ve Ofisler	-	-	-	-	-	-	-	-
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Korupark bağımsız bölümler	622	615	-	129	-	-	129	-
Torun Center	4.287	2.695	61.031	60.635	-	-	60.635	3.258
Ara toplam	647.193	484.182	1.632.791	2.113.573	-	-	2.113.573	27.283
Konut ve ofis projeleri								
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
Torium konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Nishistanbul Projesi	97	123	-	16	-	-	16	-
5. Levent Projesi (***)	1.088	308	14.684	14.992	-	-	14.992	-
Ara toplam	36.245	26.465	10.903	24.723	-	-	24.723	60
İnşa aşamasında olan projeler								
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 merkezi ve konut projesi	-	-	17.194	17.194	-	-	17.194	39.751
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
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)	-
İştirakler								
Ankamall ve								
Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	40.997	-	40.997	-
Netsel	-	-	-	-	9.715	-	9.715	-
TTA	-	-	-	-	3.652	-	3.652	-
Dağıtılmamış	-	194	-	52.437	-	(1.370.118)	(1.317.681)	-
Toplam	1.954.283	885.089	1.694.571	2.602.958	54.364	(1.370.118)	1.287.204	510.506

(*) 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, Grup yönetiminin dönem içerisinde yaptığı direkt giderler ve indirekt giderlerle bu projeye ilişkilendirdiği diğer maliyet kalemlerinden oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**142**

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Banka	738.866	203.925
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	37.188	2.928
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	701.678	200.997
Diğer hazır değerler	245	412
	739.111	204.337

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri	739.111	204.337
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(5.539)	(1.197)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	733.572	203.140

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
30 güne kadar	663.968	204.337
30 - 90 gün arası	75.143	-
	739.111	204.337

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

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	12.668	75.250	20.195	106.243
Avro	10.700	71.161	6.502	39.194
Diğer	1	9	1	8
		146.420		145.445

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

Finansal Borçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	165.883	258.038
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	165.883	258.038
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.756.459	1.652.764
Finansal kiralamalar	32.080	32.844
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	1.788.539	1.685.608
Banka kredileri	2.995.888	2.187.695
Finansal kiralamalar	33.929	62.694
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	3.029.817	2.250.389
Toplam finansal borçlanmalar	4.984.239	4.194.035

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla toplam 2.113.108 TL tutarındaki (31 Aralık 2018: 2.240.185 TL) finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen, toplam 8.577.645 TL tutarında (31 Aralık 2018: 7.372.063 TL) yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır.

a) Banka kredileri

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli banka kredileri	165.883	258.038
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	1.756.459	1.652.764
Uzun vadeli banka kredileri	2.995.888	2.187.695
Toplam borçlar	4.918.230	4.098.497

31 Aralık 2019	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	20,99	TL	165.883	165.883
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	17,56	TL	929.262	929.262
	6,56	ABD Doları	46.056	273.584
	4,23	Avro	83.243	553.613
Uzun vadeli banka kredileri	21,56	TL	1.683.333	1.683.333
	6,06	ABD Doları	92.208	547.736
	4,58	Avro	115.000	764.819
Toplam banka kredileri				4.918.230

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

144

31 Aralık 2018	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orjinal tutar	TL 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 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
Toplam banka kredileri				4.098.497

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

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
2020	-	703.497
2021	561.282	190.334
2022	1.459.357	1.293.864
2022 ve sonrası	975.249	-
	2.995.888	2.187.695

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 yıla kadar	32.080	32.844
1 yıl - 5 yıl	33.929	62.694
	66.009	95.538

Finansal kiralama yükümlülükleri ABD Doları ve Avro'dan oluşmaktadır. Grup'un 31 Aralık 2019 itibarıyla %3,56 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 11.553 Avro ile %4,95 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 272 ABD Doları (31 Aralık 2018: 827 ABD Doları ve 1.527 Avro) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin önemli bir kısmı Grup'un 27 Mayıs 2016 tarihinde yapmış olduğu satış ve geri kiralama sözleşmesine istinaden Ak Finansal Kiralama A.Ş.'ye sattığı ve geri kiraladığı yatırım amaçlı gayrimenkullerin altında gösterdiği AVM'lere ait ekipmanlara ilişkin finansal kiralama yükümlülüklerinden oluşmaktadır (Not 2).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	15.577	8.748
Gelecek aylara ait giderler	6.534	5.527
	22.111	14.275
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	970	970
Gelecek yıllara ait giderler	2.872	3.033
	3.842	4.003
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	75.224	97.584
Ertelenmiş gelirler	8.755	-
	83.979	97.584

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 26.819 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 34.427 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi, 2.822 TL tutarındaki kısmı Korupark 3. Etap, 6.352 TL'lik kısmı Torun Center ve kalan 4.804 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 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 diğer avanslardan oluşmaktadır).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**146**

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar	82.271	75.589
Alacak senetleri (*)	34.819	81.624
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not:23)	22.054	30.700
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(22.855)	(13.762)
	116.289	174.151

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alacak senetleri (*)	2.003	10.661
	2.003	10.661

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 32.407 TL'si 5. Levent projesinden ve geriye kalan 4.415 TL diğer alacak senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 5. Levent 55.369 TL, Mall of İstanbul 2. Etap 11.054 TL, Korupark 3. Etap 6.471 TL, Mall of Antalya 3.081 TL, Torium 2.079 TL ve 14.231 diğer alacak senetleri).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönem başı	(13.762)	(10.244)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(9.248)	(3.864)
Konusu kalmayan karşılıklar	155	346
Dönem sonu	(22.855)	(13.762)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
3 - 6 ay arası	(62)	(262)
6 aydan daha uzun	(22.793)	(13.500)
	(22.855)	(13.762)

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari borçlar	68.372	68.518
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	54.141	30.078
Borç senetleri	5.817	650
	128.330	99.246

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2019
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	2.590.000	4.207	(85)	-	405.878	3.000.000
Torun Tower	1.724.000	307	-	-	128.693	1.853.000
Bursa Korupark AVM	1.540.000	3.790	(127)	-	166.337	1.710.000
Torun Center	1.086.976	2.662	(8.673)	-	(41.239)	1.039.726
Torium AVM	490.000	4.708	(8)	-	45.300	540.000
Antalya Deepo AVM	410.000	270	-	-	54.730	465.000
Mall of Antalya	490.000	2.423	-	-	82.577	575.000
Bursa Zafer Plaza AVM	352.400	-	-	-	14.300	366.700
Mall of İstanbul	-	-	-	-	-	-
Konut ve Ofisler	13.550	-	-	(2.180)	730	12.100
Korupark bağımsız bölümler	22.433	-	-	-	1.660	24.093
5. Levent çarşısı	52.930	45	-	-	18.645	71.620
Torium Yurt (**)	-	-	-	53.160	(30.860)	22.300
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi (*)	801.100	6.956	-	-	53.444	861.500
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi	313.344	84.397	-	17.414	27.430	442.585
Karaköy otel	61.660	974	-	-	12.336	74.970
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	62.235	-	-	-	1.030	63.265
Kayabaşı arsa	64.785	-	-	-	9.430	74.215
Mall of İstanbul 3. Etap	68.120	-	-	-	3.700	71.820
	10.143.533	110.739	(8.893)	68.394	954.121	11.267.894

(*) Grup, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesiinde (Eski Tekel Fabrikası) bulunan ve tapununun 195 Ada, 7 Parsel, 54,870 m² yüzölçümlü taşınmaz, 209 Ada, 3 Parsel, 16,212 m² yüzölçümlü taşınmaz, 200 Ada, 3 Parsel, 827 m² yüzölçümlü taşınmaz ile bu taşınmazların üzerinde bulunan binaları 355 milyon TL bedel karşılığında ihale ile almış olup söz konusu taşınmazlara ilişkin tapu devir işlemi 20 Eylül 2012 tarihinde tamamlanmıştır. Satın alınan arazi üzerinde 5 yıldızlı otel ve apart otel kullanım amaçlı proje geliştirilmesi planlanmaktadır. İlgili projeye ait yapı ruhsatı 7 Eylül 2017 alınmıştır.

(**) Torium AVM'nin yanında inşa edilen yurt binasına ilişkin sözkonusu maliyetlerin üçüncü tarafa kiralanması sebebiyle maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmasından oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

148

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2018
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
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 ve Mall of Antalya (*)	299.600 278.400	105 12.740	-	-	110295 198.860	410.000 490.000
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
5. Levent çarşısı (***)	-	-	-	38.246	14.684	52.930
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe projesi (**)	754.600	4.855	-	-	41.645	801.100
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	256.339	39.811	-	-	17.194	313.344
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	78.010	-	-	-	(15.775)	62.235
Kemankeş 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
	8.282.529	147.477	-	18.956	1.694.571	10.143.533

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

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

(***) Torium AVM'ye yanında inşa edilen yurt binasına ilişkin arsa maliyetinin maddi duran varlıklara, 5. Levent projesinden kira geliri elde edilecek kısımların stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerindeki kredilerden kaynaklanan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019 Orijinal Tutar	31 Aralık 2018 Orijinal Tutar	Döviz cinsi	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Torun Tower	390.000	390.000	ABD Doları	2.316.678	2.051.751
Paşabahçe arazisi	375.000	375.000	ABD Doları	2.227.575	1.972.838
Mall of İstanbul	150.000	150.000	ABD Doları	891.030	789.135
Mall of İstanbul	406.399	406.399	TL	406.399	406.399
Bursa Korupark AVM	225.000	225.000	Avro	1.496.385	1.356.301
Mall of Antalya - Deepo	130.000	130.000	Avro	864.578	783.641
Mall of İstanbul 2. Etap	375.000	-	TL	375.000	-
Mall of İstanbul Ek Arsa	-	12.000	TL	-	12.000
				8.577.645	7.372.065

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 9 - STOKLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Konutlar ve ofis projeleri		
Tamamlanmış Projeler		
- 5.Levent projesi(*****)	590.641	659.277
- Torun Center projesi (*)	489.960	560.563
- Mall of İstanbul projesi(**)	10.731	25.965
- Nishistanbul (***)	11.249	12.088
- Korupark 3. etap (****)	2.140	2.673
- Torium (*****)	438	438
	1.105.159	1.261.004

149

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kısa vadeli stoklar içerisinde yer alan Torium konutlarına ilişkin 67 TL (31 Aralık 2018: 67 TL) ve Nishistanbul konutları üzerinde 1.398 TL (31 Aralık 2018: 1.398 TL) olmak üzere toplamda 1.465 TL (31 Aralık 2018: 1.465 TL) stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

(*) Torun Center Projesi 45.776 m²'si Kule Ofis, 36.382 m²'si Yatay Ofis, 77.988 m²'si Konut ve 15.312 m²'si Ticari Alan olmak üzere toplam 175.408 m² satılabilir alana sahiptir. Kule Ofis ve Yatay Ofislerin teslimine 31 Aralık 2017 tarihinde başlanarak 31 Aralık 2019 itibarıyla 94 adet konut, 47 adet ofis ve 42 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 593.999 TL kesin satış geliri elde edilmiştir (31 Aralık 2018: 87 adet konut, 46 adet ofis ve 39 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 573.522 TL satış geliri elde edilmiştir). 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

(**) Mall of İstanbul projesinde 116,44 m²'lik 2 adet konut stoğu, 3.343,88 m²'lik 12 adet flat ofis stoğu ve 323,00 m²'lik 1 adet ofis stoğu kalmıştır.

(***) Nishistanbul projesinde 1 adet ofis (brüt 260 m²) ve 5 adet mağaza (brüt 1.206 m²) bulunmaktadır.

(****) Korupark Projesi üçüncü etap kapsamında geriye 1.371,76 m²'lik 9 adet konut stoğu kalmıştır.

(*****) Torium projesinde 189 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.

(******) 5. Levent projesinde 304.763,29 m²'lik 2.086 adet konuttan, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 254.446,28 m²'lik 1.759 adet konut satılmış ve bunun karşılığında 1.647.268 TL kesin satış geliri elde edilmiş olup, geriye 50.317,01 m²'lik 327 adet konut stoğu kalmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 10 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**150**

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer dönen varlıklar		
Katma Değer Vergisi ("KDV") alacağı	10.823	11.561
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.266	1.669
Diğer	193	622
	12.282	13.852

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Proje maliyetlerine ait kısa vadeli yükümlülükler (*)	-	171.213
Ödenecek vergi ve fonlar	5.838	4.591
Gider tahakkukları	30	169
	5.868	175.973

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Proje maliyetlerine ait uzun vadeli yükümlülükler (*)	-	52.304
	-	52.304

NOT 11 – DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	11	-
Diğer alacaklar	126	3.105
	137	3.105

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	9.290	9.293
	9.290	9.293

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar	22.265	28.608
Diğer	106	164
	22.371	28.772

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 12 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	336.279	14,83	308.370
TTA	40,00	40.538	40,00	25.902
Netsel	44,60	17.357	44,60	14.153
		394.174		348.425

151

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönem başı	348.425	315.593
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	61.427	50.712
İştiraklerden alınan temettüleri	(29.148)	(19.389)
Geri alınmış paylar (*)	(1.369)	(2.143)
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	14.839	3.652
Dönem sonu	394.174	348.425

(*) Şirket'in iştiraklerinden Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin 2019 yılı içerisinde yapılan geri alım işlemi sonucu 1.369 TL Yeni Gimat GYO A.Ş. hisseleri geri alınmış paylar olarak raporlanmıştır. Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yeni Gimat	51.096	40.997
Netsel	10.331	9.715
TTA	14.839	3.652
Toplam	76.266	54.364

NOT 13 - KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dava karşılıkları (*)	14.578	9.807
	14.578	9.807

(*) Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Aralık 2019 itibarıyla 14.578 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2018: 9.807 TL). 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 35 adet maddi ve manevi tazminat davası, 93 adet iş davası ve 21 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 14.578 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. (31 Aralık 2018: Dava karşılığının 2.499 TL tutarındaki kısmı şantiyelerde meydana gelen iş kazalarına ilişkin davalardan, 4.902 TL tutarındaki kısmı tazminat davalarından ve kalan 2.405 TL ise diğer muhtelif davalardan oluşmaktadır). Grup avukatlarından alınan görüşlere göre ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir. Grup ortaklarının taraf olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Uzun vadeli karşılıklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	1.009	1.182
	1.009	1.182

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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, Grup'un, 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 2020 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı 6.730,15'dir (1 Ocak 2019: 6.017,6 TL).

TMS 19 - Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Grup, aktüeryal (kayıp)/kazanç etkisini önemli bir tutara ulaşmaması sebebiyle konsolide finansal tablolarda kar veya zararda sınıflamıştır. Grup 31 Aralık 2019 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasında net iskonto oranını %4,67; maaş/limit artış oranını %7,00 ve isteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %12,49, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır (31 Aralık 2018: 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)

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.182	1.200
Hizmet maliyeti	67	108
Faiz maliyeti	56	51
Ödenen kıdem tazminatları	(296)	(177)
31 Aralık itibarıyla karşılık	1.009	1.182

NOT 14 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar	135.272	217.344

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

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
0-1 yıl arası	735.656	639.084
1-5 yıl arası	4.189.700	3.613.637
5-10 yıl arası	6.156.696	5.315.000

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 Grup'un iştiraklerinden Yeni Gimat'ın sahip olduğu Ankamall ve Crowne Plaza Hotel'e ilişkin kiralar ve müşterek yönetime tabi ortaklıklardan Bulvar Samsun AVM'ye ilişkin kira dahil edilmemiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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”)

Grup’un 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Sirket tarafından verilen	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<u>Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)</u>		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	8.729.842	7.574.196
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
	8.729.842	7.574.196

Grup’un vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Grup özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2019 itibarıyla %0’dır.

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	915.000	5.435.283	915.000	4.813.724
Avro	355.000	2.360.963	355.000	2.139.942
TL	781.399	781.399	418.399	418.399
		8.577.645		7.372.065

31 Aralık 2019 itibarıyla Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 8.577.645 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 7.372.065 TL) (Not 8). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM, Mall of Antalya, Antalya Deepo AVM ve Torun Tower’a ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

154

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

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

Grup, 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.

Grup'un hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	(%)	A Grubu (bin adet)	B Gubu (bin adet)	C Gubu (bin adet)	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
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	-	63.131	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
Nominal sermaye		200.470	200.470	599.060	1.062.847	1.000.000

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 dağıtım hususunda SPK tarafından belirlenen aşağıdaki esaslara tabidir:

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

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

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Grup’un bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan dönem karı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: 4.167.363,22 TL) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 278.549.595 TL’dir (31 Aralık 2018: 271.055.021 TL).

NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	2019	2018
Satış gelirleri		
Kira gelirleri	616.198	526.116
Konut ve ofis satış gelirleri	234.647	1.307.091
Ortak alan gelirleri	134.247	114.196
Diğer	5.995	6.880
	991.087	1.954.283
Satışların maliyeti		
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(140.560)	(911.233)
Ortak alan giderleri	(141.159)	(137.644)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(21.794)	(18.486)
Diğer	(4.861)	(1.831)
	(308.374)	(1.069.194)
Brüt kar	682.713	885.089

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden ve Torun Tower ofis binasından elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Grup’un 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, Grup’un iştiraklerinden Yeni Gimat’a; Samsun Bulvar AVM, Grup’un müşterek yönetime tabi ortaklıklarından TTA’ya aittir. Mall of İstanbul, İstanbul Torium, Bursa Korupark ve Antalya Deepo’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, Grup’un sahip olduğu alışveriş merkezlerinin elektrik, su, güvenlik, temizlik, reklam ve diğer ortak alan giderlerinden oluşmaktadır. Ortak alan gelirleri ise, ortak alan giderlerinin kiracılara yansıtılan kısmını ifade etmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

156

Genel yönetim giderleri	2019	2018
Taşınmaz giderleri	(17.897)	(12.122)
Vergi, resim ve harçlar (*)	(17.808)	(14.428)
Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri	(14.020)	(9.964)
Personel giderleri	(7.382)	(8.162)
Danışmanlık giderleri	(2.146)	(1.268)
Amortisman giderleri	(1.269)	(1.241)
Bağışlar	(1.175)	(643)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(769)	(825)
BİST, SPK ve MKK giderleri	(357)	(338)
Diğer	(2.489)	(2.505)
	(65.312)	(51.496)

(*) Vergi, resim ve harçların önemli bir kısmı emlak vergilerinden oluşmaktadır, söz konusu emlak vergileri 2019 yılı için 14.951 TL, 2018 yılı için 14.163 TL'dir.

Pazarlama giderleri	2019	2018
Reklam ve tanıtım giderleri	(6.912)	(1.954)
Personel giderleri	(2.053)	(1.873)
Amortisman giderleri	(725)	(748)
Konut satışı pazarlama giderleri	(320)	(103)
Danışmanlık giderleri	(35)	(60)
Diğer	(2.144)	(1.686)
	(12.189)	(6.424)

NOT 18 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	2019	2018
Ortak alan giderleri	(141.159)	(137.644)
Satılan konut maliyetleri	(140.560)	(911.233)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(21.794)	(18.486)
Taşınmaz giderleri	(17.897)	(12.122)
Vergi, resim ve harçlar	(17.808)	(14.428)
Dava ve şüpheli alacak karşılık gideri	(14.020)	(9.964)
Personel giderleri	(9.435)	(10.035)
Reklam giderleri	(6.912)	(1.954)
Danışmanlık giderleri	(2.181)	(1.328)
Amortisman giderleri	(1.994)	(1.989)
Bağışlar	(1.175)	(643)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(769)	(825)
BİST giderleri	(357)	(338)
Diğer	(9.814)	(6.125)
	(385.875)	(1.127.114)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 19 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	2019	2018
Diğer faaliyet gelirleri		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalış, net (Not 8)	954.121	1.694.571
İnşaat sahası diğer gelirleri (*)	8.388	5.577
Kur farkı gelirleri, net	3.091	68.967
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 7)	155	346
Diğer	1.531	7.722
	967.286	1.777.183
Diğer faaliyet giderleri		
İnşaat sahası diğer giderleri (*)	(3.055)	(1.394)
Diğer	(1.684)	-
	(4.739)	(1.394)

(*) 31 Aralık 2019 itibarıyla inşaat sahası diğer gelir ve giderlerinin, önemli bir kısmı 5. Levent ve Torun Center projelerinin (31 Aralık 2018: 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

	2019	2018
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	50.095	64.665
	50.095	64.665
Finansal giderler		
Faiz gideri	(481.574)	(315.102)
Kur farkı gideri, net (*)	(346.756)	(1.106.380)
Türev finansal araçlardan giderler	-	(13.301)
	(828.330)	(1.434.783)

(*) Grup, 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 21 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

158

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 2019	31 Aralık 2018
Hissedarlara ait net kar	865.790	1.287.204
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000.000	1.000.000.000
Hisse başına kar (Tam TL)	0,87	1,29

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 Grup’un ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir. Cari dönem kurumlar vergisi Grup’un iştirak ve bağlı ortaklığının karları üzerinden hesaplanan vergi tutarlarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Cari dönem kurumlar vergisi	-	-
	-	-

NOT 23 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara borçlar	2019	2018
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (***)	31.462	17.981
Torun AVM (*)	14.945	4.011
Torunlar Gıda	-	24
Torun Ailesi (**)	7.734	8.062
	54.141	30.078

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 23 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflardan alacaklar	2019	2018
Torun AVM (*)	17.099	27.076
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	4.837	3.591
Prn Perakende Mağ.ve Tic.A.Ş	77	33
Diğer	41	-
	22.054	30.700

159

(*) 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.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar	2019	2018
Torun AVM	30.303	28.345
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	35.144	33.900
Diğer	6.060	8.077
	71.507	70.322

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 2019 dönemi için 35.144 TL ve 31 Aralık 2018 dönemi için 33.900 TL kira geliri elde etmiştir. Zafer Plaza ile olan işlemler normal piyasa koşulları ve piyasa fiyatları üzerinden gerçekleştirilmiştir.

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	2019	2018
Torun AVM	89.515	77.255
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (*)	108.209	67.304
PRN Parakende Mağazacılık ve Tic. A.Ş.	209	2
Torunlar Gıda	2.366	1.254
Diğer	8	-
	200.307	145.815

(*) Torun Yapı Grup'un inşaat işlerini üstlenmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve faiz giderleri aşağıdaki gibidir:

Faiz gelirleri:	2019	2018
Torun AVM	600	1.001
Diğer	332	-
	932	1.001
Faiz giderleri:	2019	2018
Torun AVM	63	454
Torun Yapı	868	121
Torunlar Gıda	1.237	3
Zafer Plaza	-	104
	2.168	682

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

	2019	2018
Ücret ve primler	3.006	2.611

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

161

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	31 Aralık 2019 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	3.284.809	7.983.085

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	31 Aralık 2018 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	3.156.689	6.986.844

Finansal borçların gerçeğe uygun değeri ikinci seviye olarak belirlenmiştir.

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Likidite riski

Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Grup yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmaya ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir. Grup 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; Grup, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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 2019 ve 2018 itibarıyla Grup’un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme		3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
		uyarınca nakit akışı					
31 Aralık 2019							
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):							
Kısa vadeli borçlanmalar	165.883	215.425	22.013	193.412	-	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.788.539	2.059.940	648.345	1.411.595	-	-	-
Diğer borçlar	22.371	22.371	22.371	-	-	-	-
Ticari borçlar	128.330	128.331	128.331	-	-	-	-
	2.105.123	2.426.067	821.060	1.605.007	-	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):							
Uzun vadeli borçlanmalar	3.029.817	3.610.609	-	-	3.431.220	179.389	-
	3.029.817	3.610.609	-	-	3.431.220	179.389	-
Türev olmayan finansal yükümlülükler, toplamı	5.134.940	6.036.676	821.060	1.605.007	3.431.220	179.389	-
Türev finansal yükümlülükler, net	-	-	-	-	-	-	-
Türev nakit girişleri	-	-	-	-	-	-	-
Türev nakit çıkışları	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2018							
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):							
Kısa vadeli borçlanmalar	258.038	307.708	93.714	213.994	-	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.685.608	1.856.652	408.423	1.448.229	-	-	-
Diğer borçlar	28.772	28.772	-	28.772	-	-	-
Ticari borçlar	99.246	99.246	99.246	-	-	-	-
	2.071.664	2.292.378	601.383	1.690.995	-	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):							
Uzun vadeli borçlanmalar	2.250.389	2.573.077	-	-	2.387.671	185.406	-
	2.250.389	2.573.077	-	-	2.387.671	185.406	-
Türev olmayan finansal yükümlülükler, toplamı	4.322.053	4.865.455	601.383	1.690.995	2.387.671	185.406	-
Türev finansal yükümlülükler, net	-	-	-	-	-	-	-
Türev nakit girişleri	-	-	-	-	-	-	-
Türev nakit çıkışları	-	-	-	-	-	-	-

Grup’un 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019				
	3 aya kadar	3 - 12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	701.678	-	-	37.433	739.111
Ticari alacaklar	-	94.235	2.003	-	96.238
İlişkili taraflardan alacaklar	22.054	-	-	-	22.054
Toplam varlıklar	723.732	94.235	2.003	37.433	857.403
Finansal yükümlülükler	1.085.397	869.025	3.029.817	-	4.984.239
Ticari borçlar	74.189	-	-	-	74.189
İlişkili taraflara borçlar	54.141	-	-	-	54.141
Toplam kaynaklar	1.213.727	869.025	3.029.817	-	5.112.569
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(489.995)	(774.790)	(3.027.814)	37.433	(4.255.166)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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)**

163

	31 Aralık 2018				Toplam
	3 aya kadar	3 - 12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	
Nakit ve nakit benzerleri	601.512	-	-	920	602.432
Ticari alacaklar	-	168.749	33.498	-	202.247
İlişkili taraflardan alacaklar	3.882	-	-	-	3.882
Diğer finansal varlıklar	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	605.394	168.749	33.498	920	808.561
Finansal yükümlülükler	380.266	485.777	2.740.433	-	3.606.476
Ticari borçlar	119.225	-	-	-	119.225
Diğer finansal yükümlülükler	-	277	-	-	277
Toplam kaynaklar	499.491	486.054	2.740.433	-	3.725.978
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	105.903	(317.305)	(2.706.935)	920	(2.917.417)

Faiz oranı riski

Grup, 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.

Grup’un finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2019 tarihinde ABD Doları ve Avro para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 18.655 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2018: 21.155 TL).

Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	3.118.710	2.078.471
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	1.865.529	2.115.564
Toplam finansal yükümlülükler	4.984.239	4.194.035

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

164

Kredi riski açıklamaları

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

Grup, 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 2019 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Ticari alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	22.054	96.238	739.111
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	135.272	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	22.054	86.595	739.111
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	9.643	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	22.855	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(22.855)	-
- 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Ticari alacaklar		Bankalardaki
	İlişkili taraf	Diğer taraf	Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	30.700	154.112	204.337
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	217.344	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	30.700	140.077	204.337
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	14.035	-
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	-	-	-

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

Döviz kuru riski

Grup 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 sifıra 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. Grup 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.

Grup 31 Aralık 2019 ve 2018 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar	149.679	156.175
Yükümlülükler	(2.176.608)	(3.657.437)
Net bilanço pozisyonu	(2.026.929)	(3.501.262)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

166

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup’un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	10.700	12.668	146.412
Diğer varlıklar	8	2	65
Ticari alacaklar	-	539	3.202
Toplam varlıklar	10.708	13.209	149.679
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(987)	(252)	(8.061)
Finansal yükümlülükler	(83.243)	(43.792)	(813.749)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(3.895)	(2.509)	(40.808)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(115.000)	(92.450)	(1.313.990)
Toplam yükümlülükler	(203.125)	(139.003)	(2.176.608)
Net bilanço pozisyonu	(192.417)	(125.794)	(2.026.929)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(192.417)	(125.794)	(2.026.929)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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 Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

167

31 Aralık 2018	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	6.502	20.195	145.438
Diğer varlıklar	873	497	7.877
Ticari alacaklar	100	429	2.860
Toplam varlıklar	7.475	21.121	156.175
Kısa vadeli yükümlülükler			
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)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(142.843)	(197.989)	(1.970.897)
Toplam yükümlülükler	(188.060)	(473.528)	(3.657.437)
Net bilanço pozisyonu	(180.585)	(452.407)	(3.501.262)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünlerin net pozisyonu	-	-	-
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(180.585)	(452.407)	(3.501.262)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

168

Aşağıdaki tablo Grup'un 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 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2019				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(74.724)	74.724	(74.724)	74.724
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(74.724)	74.724	(74.724)	74.724
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(127.969)	127.969	(127.969)	127.969
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(127.969)	127.969	(127.969)	127.969

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2018				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(238.007)	238.007	(238.007)	238.007
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(238.007)	238.007	(238.007)	238.007
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(108.857)	108.857	(108.857)	108.857
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(108.857)	108.857	(108.857)	108.857

Sermaye yönetimi

Grup, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un 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 Grup'un 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 Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemede yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla net borç/ özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Toplam yükümlülükler	4.984.239	4.194.035
Hazır değerler	(739.111)	(204.337)
Net borç	4.245.128	3.989.698
Özkaynaklar	8.478.139	7.613.718
Yatırılan sermaye	1.000.000	1.000.000
Net borç / Özkaynak oranı	%50	%52

169

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 2019	31 Aralık 2018
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	738.885	204.337
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	12.373.053	11.404.537
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	394.658	348.425
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		207.492	307.847
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	13.714.088	11.335.817
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	4.915.580	4.098.497
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	66.009	95.538
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	8.478.964	7.613.718
Diğer kaynaklar		253.535	466.686
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	13.714.088	12.274.439

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

170

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	738.885	204.337	
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	738.885	204.337	
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-	
B1 Yabancı gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-	
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-	
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-	
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-	
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	152.197	202.131	
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)	-	-	
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	-	-	
Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Aralık 2019	Aralık 2018	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	%0	%0	<%10
2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b)	%96	%95	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%3	%3	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	%0	%0	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0	%0	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0	%0	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%61	%58	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0	%0	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%0	%0	<%10
İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri		
		31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	
Yeni Gimat	14,83	336.279	308.370	
TTA	40,00	40.538	25.902	
Netsel	44,60	17.357	14.153	
		394.174	348.425	

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 2019 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme 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 finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklemek/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 değerlendirme 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.

EVİNİZ HAYATINIZ

YATIRIMA DEĞER, YAŞAMAYA DEĞER



EN İYİLERİN EN İYİSİ

MALL OF İSTANBUL'da

350 mağazası, bol teraslı cafe ve restaurantları,
zengin gün ışığı alan geniş atrium ve koridorları,
%100 temiz hava imkanı ile



Güvenli, özenli, keyifli alışveriş deneyimi elinizde



MASKENİZİ
TAKIN



SOSYAL
MESAFENİZİ
KORUYUN



ATEŞİNİZİ
ÖLÇTÜRÜN



ELLERİNİZİ
DEZENFEKTE EDİN



HAVALANDIRMA
SİSTEMİMİZ
%100 TAZE HAVA
ÜFLEMEDİR



ZİYARETÇİ
KAPASİTEMİZ
21.000 KİŞİ
(Aynı Anda)