

2018 FAALİYET RAPORU

**YATIRIM
YAPMADAN
ÖNCE
GÖRMENİZ GEREKEN
14 proje**

TORUNLAR **T** GYO

ÖNSÖZ

NEDEN PROJELERİMİZİ GÖRMELİSİNİZ?

Her biri hayata kapılarını açmış, farklı özelliklerle bugüne, geleceğe ve yatırıma değer katan özel projeler sizi bekliyor.

“Yatırıma değer, yaşamaya değer” vizyonumuzla Türkiye’nin farklı illerinde fark yaratan projelerle hayata dokunmaya devam ediyoruz. Geliştirdiğimiz gayrimenkul projelerinin merkezinde insan ve hayat var. AVM, eğlence alanları, konut, ofis ve otel gibi yaşam merkezleri geliştirirken, projelerimizin ülkemize ve insan hayatına artı değerler katmasını öncelikli sorumluluğumuz olarak görüyoruz.

Her yıl AVM’lerimizi 50 milyonun üzerinde kişi ziyaret ediyor. 563 bin m² BKA’da 500 milyon TL perakende ticaretin oluşmasına katkı sunuyor, doğrudan veya dolaylı olarak 30 bin kişiye iş olanağı sağlıyoruz.

Ekonomimize güç katan 265 farklı şirkete ve 10 bine yakın çalışana ev sahipliği yapıyor, ihtiyaç ve beklentilerine uygun, rekabet gücünü artıran 563 bin m² alanı iş dünyasına sunuyoruz. Her biri kendi alanında çekim merkezi olan projelerimiz; ziyaretçilerine, yaşayanlara, kiracılarına seçkin iş, yaşam ve eğlence alanları sunuyor. 10,3 milyar TL’ye ulaşan portföy değerimiz ve 6,4 milyar TL’lik net aktif değerle yatırımcılara da fırsatlarla dolu bir gelecek vaat ediyoruz.

Üstün nitelikli projelerimizi belki daha önce gördünüz, belki önünden geçtiniz, belki de hiç bilmiyorsunuz. “Çok okuyan değil, çok gezen bilir” derler ya, sizi yatırım yapmadan önce farklı bakış açılarıyla küçük bir geziye çıkaralım istedik.

GELECEK ROTASI

TORUNLAR GYO YOL HARİTASI

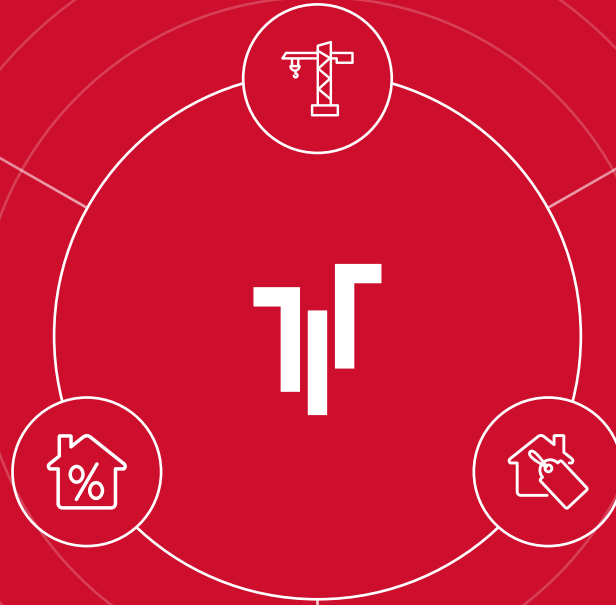
Torunlar GYO, hayata geçirdiği projeleriyle yatırımcılara verimli bir güzergah sunuyor. Kısa ve orta vadedeki üçlü strateji, daha güçlü bir geleceğin ilk adımlarını oluşturuyor.

Sağlam temeller üzerinde yükselen Torunlar GYO'nun gücüne güç katmak için, 4 milyar TL düzeyinde olan net borcumuzu 2022 yılı içinde sıfırlamayı hedefliyoruz. Bununla birlikte üç aşamalı stratejimizle daha verimli bir gelecek inşa edeceğiz.

MALL OF İSTANBUL

2. ETABINI TAMAMLAMAK

Eğlence, kültür ve sanatı alışveriş deneyimi ile harmanlamış, İstanbul için yeni bir cazibe merkezi olmuş Mall of İstanbul'da, 2. etap otel, kongre merkezi ve konut karma projesinin tamamlanması



TORUN CENTER'DA %100 DOLULUĞA ULAŞMAK

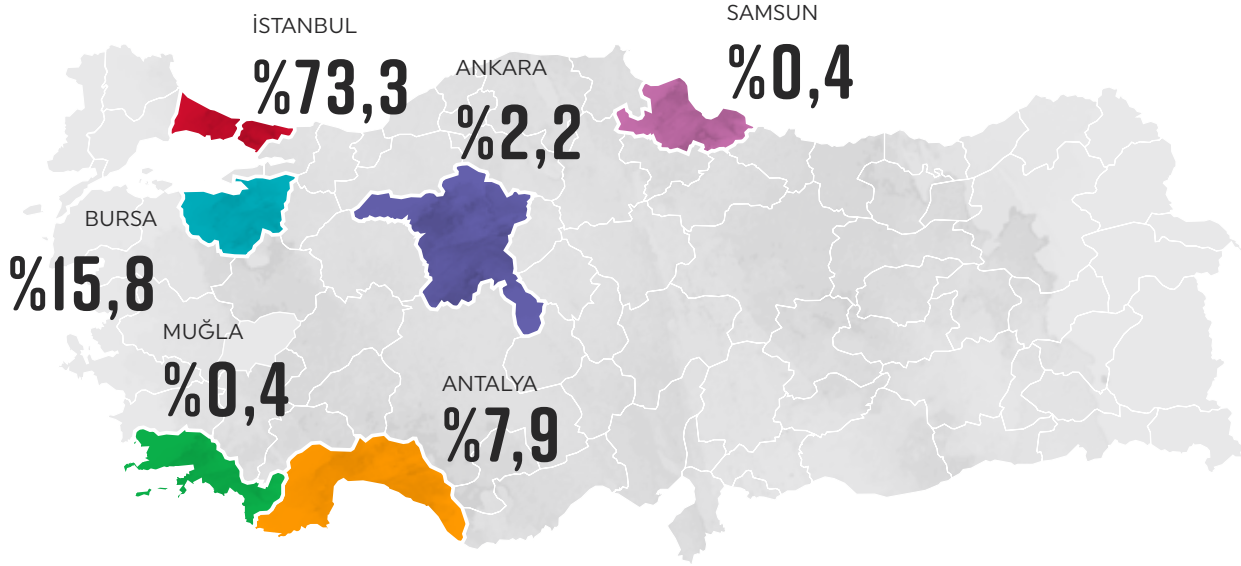
İstanbul'un kalbi Mecidiyeköy'de; iş, yaşam ve eğlenceyi tek bir merkezde buluşturan Torun Center'daki kalan konut stokunun satılması ve ofis ile ticari alanların kiralanması

5. LEVENT PROJESİ KONUTLARINDA TÜM SATIŞI TAMAMLAMAK

İstanbul'un en değerli lokasyonunda, Levent'in gelişim aksı üzerinde yer alan 5. Levent Projesi'nde kalan konut stokunun satılması

YATIRIM ROTASI

FARKLI İLLERDE MİLYONLARI AĞIRLAYAN PROJELER



İSTANBUL
8.942,9 MN TL

BURSA
1.927,7 MN TL

ANTALYA
962,2 MN TL

ANKARA
267,2 MN TL

SAMSUN
52,4 MN TL

MUĞLA
45,5 MN TL



MALL OF İSTANBUL



TORUN CENTER İSTANBUL



TORUN TOWER İSTANBUL



TORIUM AVM İSTANBUL



**5. LEVENT PROJESİ
İSTANBUL**



KORUPARK AVM BURSA



KORUPARK EVLERİ BURSA



ZAFER PLAZA BURSA



**DEEPO OUTLET CENTER
ANTALYA**



**ANKAMALL - CROWNE
PLAZA OTEL ANKARA**



MALL OF ANTALYA



**BULVAR SAMSUN AVM
SAMSUN**



**NETSEL MARİNA
MUĞLA**




NİŞİ İSTANBUL

MALL OF İSTANBUL



DÜNYADA “EN İYİLERİN, EN İYİSİ”

Dünya çapında önemli bir başarıya imza atan Mall of İstanbul'la başlayalım. Uluslararası Alışveriş Merkezleri konseyi tarafından dünyanın en iyi AVM'leri arasında düzenlenen VIVA Best-of-the-Best 2017 Awards'ta Mall of İstanbul “en iyilerin en iyisi” seçildi.

 Proje hakkında ayrıntılı bilgi sayfa 80'de



LOKASYON
İSTANBUL



FAALİYETE GEÇME TARİHİ

2014

BRÜT KİRALANABİLİR ALAN (AVM)

154.479 M²



TORUN CENTER

“EV, İŞ VE SOSYAL YAŞAM ŞEHRİN MERKEZİNDE”

*İstanbul'un merkezi iş ve yaşam aksı
Mecidiyeköy Büyükdere Caddesi üzerinde
ofis ve residence kulelerinin yanı sıra
İstanbul'un en modern kent meydanına da
ev sahipliği yapmaktadır. Hem peyzajı hem
de kafe, restoran, tiyatro ve sinema gibi
fonksiyonel alanları ile kent için yeni bir
soluklanma alanı oluşturmuştur.*



Proje hakkında ayrıntılı bilgi sayfa **82'de**



LOKASYON
İSTANBUL

FAALİYETE GEÇME TARİHİ

2016

TOPLAM ALAN

175.458 M²



TORUN TOWER



İŞ YAŞAMINDA STANDARTLARI DEĞİŞTİREN PROJE

İstanbul'un gözde ticari bölgesi Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan A + ofis projesi Torun Tower, yüksek verimliliğe sahip modern bir çalışma ortamı sunmaktadır. Sürdürülebilirlik anlayışı ile inşa edilen Torun Tower, 2014'te LEED sertifikası almış, 2015 yılında ise Sign of the City Awards'ta "En İyi Ofis" projesi olarak tescillenmiştir.



Proje hakkında ayrıntılı bilgi sayfa **84'te**



LOKASYON
İSTANBUL



FAALİYETE GEÇME TARİHİ

2014

BRÜT KİRALANABİLİR ALAN

66.000 M²



TORIUM AVM



EĞLENCELİ BİR ALIŞVERİŞ DENEYİMİ

İstanbul'un hızla gelişen bölgesinde Beylikdüzü ve Avcılar arasında, E-5 Karayolu üzerinde yer alan Torium, kiralanabilir alanının %30'unu eğlenceye ayıran Türkiye'nin ilk alışveriş merkezidir. Hem alışveriş hem eğlence deneyimini bir arada sunan Torium, Türkiye'nin ilk ve tek kar eğlence merkezi Snowpark'a da ev sahipliği yapmaktadır.



Proje hakkında ayrıntılı bilgi sayfa 86'da



LOKASYON
İSTANBUL



FAALİYETE GEÇME TARİHİ

2010

BRÜT KİRALANABİLİR ALAN

88.503 M²




5. LEVENT PROJESİ



İSTANBUL'UN EN YENİ, EN MODERN VE EN YEŞİL SEMTİ

Doğayla barışık bir konsepti, 110 bin m²'lik peyzaj alanı, zengin sosyal donatıları ile 5. Levent, yatırımcılarına "dört duvardan çok daha fazlasını" yaşıyor. Ödüllü yaşam projesi, İstanbul'un kalbinde dört mevsim tatil tadında yaşamak isteyenleri buluşturuyor.

 Proje hakkında ayrıntılı bilgi sayfa **88'de**



LOKASYON
İSTANBUL



FAALİYETE GEÇME TARİHİ

2017

ARSA ALANI


515.977 M²



KORUPARK AVM

YEŞİL BURSA'YA FARKLI RENKLER KATAN MUTLULUK MERKEZİ

Birçok yerli ve yabancı markayı ilk kez Bursalılar ile buluşturan ve şehrin alışveriş alışkanlıklarını değiştiren Korupark, açıldığı günden bu yana Bursa'nun en çok tercih edilen alışveriş ve yaşam merkezidir. Yenilikçi ve dinamik yapısı ile Korupark, 10 yılı aşkın süredir kentin "mutluluk merkezi" olmayı başarmıştır.

 Proje hakkında ayrıntılı bilgi sayfa 90'da



LOKASYON
BURSA



FAALİYETE GEÇME TARİHİ

2007

BRÜT KİRALANABİLİR ALAN


71.267 M²



KORUPARK EVLERİ

BURSA'NIN ÖRNEK YAŞAM PROJESİ

Bursa'nın ilk modern site konseptli projesi Korupark Evleri, sunduğu güvenli ve konforlu yaşamın yanı sıra sosyal imkânları ile hem yatırımcularına hem de kente artı değer katıyor.

 Proje hakkında ayrıntılı bilgi sayfa 92'de



LOKASYON
BURSA



TAMAMLANMA TARİHİ

2012

BRÜT SATILABİLİR ALAN


226.053 M²

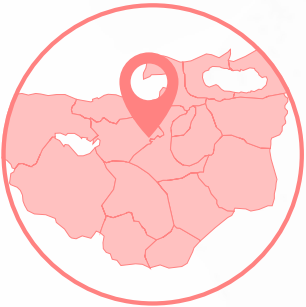


ZAFER PLAZA

BURSA'YA İLKLERİ TAŞIYAN BİR SEMBOL

Bursa'nun uluslararası ölçek ve standartlardaki ilk alışveriş merkezi olan Zafer Plaza, bir alışveriş merkezinden öte, şehrin sembollerinden biri olarak gündelik hayatın vazgeçilmezleri arasında.

 Proje hakkında ayrıntılı bilgi sayfa 94'te



LOKASYON
BURSA



FAALİYETE GEÇME TARİHİ

1999

BRÜT KİRALANABİLİR ALAN


23.449 M²



DEEPO OUTLET CENTER

AKDENİZ'İN EN BÜYÜK, EN YENİLİKÇİ OUTLET'İ

Türkiye'nin turizm başkenti ve 5. büyük ili Antalya'daki havalimanının hemen karşısında yer alan Deepo Outlet, seçkin markaların ve outlet mağazalarının yanı sıra yeme-içme ve eğlence alanları ile hem yerli hem yabancı ziyaretçilerin gözdesi. Akdeniz'in en çok tercih edilen outleti Deepo'da, bilgi panolarından uçağınızı takip edebilir, check-in hizmetinden bile yararlanabilirsiniz.

 Proje hakkında ayrıntılı bilgi sayfa 96'da



LOKASYON
ANTALYA



FAALİYETE GEÇME TARİHİ

2004

BRÜT KİRALANABİLİR ALAN


21.055 M²



MALL OF ANTALYA

ANTALYA'YA ARTI DEĞER KATAN ÖZEL BİR KONSEPT

Torunlar GYO, İtalya, Fransa ve Amerika'da ilk örneklerini gördüğümüz yeni perakende akımının Türkiye'deki öncülüğünü Mall of Antalya ile yapıyor. Outlet ürünlerin satıldığı Deepo Outlet'in yanı başına açılan Mall of Antalya'da, sezon ürünleri satılıyor ve sinerji oluşturuluyor.

 Proje hakkında ayrıntılı bilgi sayfa 98'de



LOKASYON
ANTALYA



FAALİYETE GEÇME TARİHİ

2017

BRÜT KİRALANABİLİR ALAN


43.703 M²



ANKAMALL - CROWNE PLAZA OTEL

BAŞKENT'TE ALIŞVERİŞİN BAŞ AKTÖRÜ

Mağaza karması, kampanyaları, kültür ve sanat aktiviteleri ile Ankara'da hayatın tam merkezinde rengarenk bir alışveriş ve yaşam merkezi...

 Proje hakkında ayrıntılı bilgi sayfa **100'de**



LOKASYON
ANKARA



FAALİYETE GEÇME TARİHİ

1999

BRÜT KİRALANABİLİR ALAN


91.404 M²



BULVAR SAMSUN AVM

İLHAM VEREN BİR DÖNÜŞÜM HİKÂYESİ

Eski bir tütün fabrikasından sadece Samsun'un değil, civar bölgenin çekim merkezi olacak bir eser nasıl ortaya çıkarılabilir? Bunun cevabını görmek için, Samsun'da Bulvar AVM'ye uğramanız yeterli. Burada farklı bir dönüşüm hikayesi göreceksiniz.

 Proje hakkında ayrıntılı bilgi sayfa 102'de



LOKASYON
SAMSUN



FAALİYETE GEÇME TARİHİ

2012

BRÜT KİRALANABİLİR ALAN


18.601 M²



NETSEL MARİNA

MAVİ VE YEŞİLİ BULUŞTURAN AKDENİZ'İN EN PRESTİJLİ MARİNASI

Sırtını Marmaris'in eşsiz çam ormanlarına dayayan Netsel Marina, turkuazın en özel tonlarıyla bezenmiş doğal bir göl görünümündeki koyunun kalbinde, emsalsiz bir inci gibi ışıldayarak yerli ve yabancı ziyaretçilerine keyifli anlar vadediyor.

 Proje hakkında ayrıntılı bilgi sayfa **104**'te



LOKASYON
MUĞLA



FAALİYETE GEÇME TARİHİ

1989

BRÜT KİRALANABİLİR ALAN


6.189 M²



NİŞİSTANBUL

LOKASYONU VE ÖZELLİKLERİYLE KARMA BİR PROJEDEN FAZLASI

Üç konut bloğu, bir ofis bloğu ve ticari alanlardan oluşan Nishiİstanbul, İstanbul'un en hareketli iş ve yaşam merkezlerinden biri olan Yenibosna'da bulunduğu bölgeye değer katan modern bir proje olarak dikkat çekmektedir.

 Proje hakkında ayrıntılı bilgi sayfa **106**'da



LOKASYON
İSTANBUL



FAALİYETE GEÇME TARİHİ

2010

KONUT SAYISI

585



TORUNLAR GYO 2018 FAALİYET RAPORU



ŞİRKET PROFİLİ

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	:	Kurumsal Ürünler Pazarı
İşlem gördüğü pazar ve	:	BİST Gayrimenkul Yat. Ort. / BİST Mali
şirketin dahil olduğu endeksler	:	BİST Tüm / BİST Tüm - 100
İşlem sembolü	:	TRGYO
Bloomberg işlem sembolü	:	TRGYO:TI
Reuters işlem sembolü	:	TRGYO.IS
Merkez adresi	:	Kavacık, Rüzgarlıbahçe Mah. Özalp Çıkmaı No: 4 Beykoz 34805 İstanbul
Web sitesi	:	www.torunlargo.com.tr
E-posta	:	info@torunlargo.com.tr
KEP	:	torunlargo@hs01.kep.tr
Mersis	:	0946003285100019

İşbu Faaliyet Raporu ('Rapor'), Türk Ticaret Kanunu'nun 516. Madde Hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 Tarihli ve 28395 Sayılı Resmi Gazete'de Yayınlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" Hükmüleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) Sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. Madde Hükmü, (II-17.1) Sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği'nin İlgili Madde Hükmüleri ve (III-48.1) Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39. Madde Hükmü Uyarınca Düzenlenmiş Olup, Şirketimizin 01.01.2018-31.12.2018 Dönemi İtibarıyla İşletme Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi ve Yatırımcılarımıza Bilgi Verilmesi Amacını Taşımaktadır

İÇİNDEKİLER

- 38 2018 Yılı Değerlendirmesi
- 40 Torunlar Grubu
- 42 Kısaca Torunlar GYO
- 44 Vizyon, Misyon ve Stratejik Hedefler
- 46 Ödüller ve Sertifikalar
- 47 Kurumsal Sosyal Sorumluluk Projeleri
- 48 Yönetim Kurulu
- 52 Bağımsızlık Beyanı
- 55 İcra Kurulu
- 56 Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 58 Torunlar GYO A.Ş. 30 Nisan 2019 Tarihli 2018 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi
- 59 Kâr Dağıtım Politikası
- 60 2018 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu
- 62 Başlıca Finansal Göstergeler
- 65 2018 Yılı Faaliyet Sonuçlarının Değerlendirilmesi
- 75 Net Aktif Değer Tablosu
- 77 Ortaklığın Portföy Sınırlamaları Kontrolleri
- 78 Torunlar GYO'nun Varlıkları
- 112 Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi
- 114 31 Aralık 2018 Faaliyet Dönemi Sonrasında Kamuya Açıklanan Önemli Olaylar
- 114 Dönem İçinde Esas Sözleşme'de Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri
- 114 GYO Mevzuatındaki Değişiklikler
- 115 Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Danışman Şirket, İşletmecisi Şirket, Gayrimenkul Değerleme Şirketi ve Saklama Kuruluşuna İlişkin Bilgiler
- 117 Davalar
- 117 Ortaklığın İç Kontrol Sistemi ile İç ve Dış Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler
- 117 İştirakler ve İlişkili Taraf İşlemleri
- 118 Sürdürülebilirlik
- 125 Personel ve İşçi Hareketleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel ve İşçiye Sağlanan Hak ve Menfaatler
- 125 Merkez Dışı Örgütlerinin Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
- 125 İşletmenin Finansman Kaynakları ve Risk Yönetim Politikaları
- 125 İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler
- 126 Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler
- 126 Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri
- 126 Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı
- 126 Para ve Sermaye Piyasası Araçları
- 126 Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği
- 127 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
- 127 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
- 127 İşletmenin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler
- 127 Üst Yönetimde Yıl İçinde Yapılan Değişiklikler ve Halen Görev Başında Bulunanların Adı, Soyadı ve Mesleki Tecrübesi ve Sağlanan Faydalar
- 127 Yıl İçinde Yapılan Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalar Hakkında Bilgiler
- 128 Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu
- 142 Mali Tablolar
- 143 1 Ocak - 31 Aralık 2018 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu

2018 YILI DEĞERLENDİRMESİ

Finansal ve operasyonel sonuçlarımızı en üst seviyede tutmak için oluşturduğumuz bütçe ve stratejik hedeflerimiz doğrultusunda, 31.12.2017 tarihinde 11.336 milyon TL olan aktif toplamımızı, 31.12.2018 tarihi itibarıyla %8 oranında artırarak 12.274 milyon TL'ye yükselttik.

2018 yılının ikinci çeyreğinde küresel iktisadi faaliyette gözlenen ivme kaybı, üçüncü çeyrekte de gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızlarındaki eş anlı yavaşlamadan ötürü etkisini sürdürmüştür. ABD ve İngiltere'deki olumlu büyüme performansına karşın, özellikle Euro Bölgesi büyümesinde süregelen yavaşlama eğilimi belirgin hale gelmiştir. Artan korumacılık eğilimlerinin küresel ekonomi politikalarına yönelik belirsizliği artırarak önümüzdeki dönem küresel büyüme görünümü üzerinde yavaşlatıcı etkide bulunacağı öngörülmektedir. Endüstriyel metal fiyatları, ABD'nin uygulamaya koyduğu uluslararası ticaret kısıtlamalarının talebi düşüreceği beklentisinin fiyatlarına yansımaları nedeniyle dördüncü çeyrekte gerilemeye devam etmiştir. Düşen ham petrol fiyatlarına bağlı olarak gelişmiş ve gelişmekte olan ülke gruplarında manşet enflasyon oranı son çeyrekte gerilemiştir.

Gelişmiş ülke merkez bankalarının kademeli parasal sıkılaştırma eğilimi 2018 yılının dördüncü çeyreğinde de devam etmiştir. Bu dönemde, küresel büyüme eğilimindeki yavaşlama ve küresel ekonomiye ilişkin belirsizliğin artması, gelişmiş ülkelerde devam eden politika normalleşmesinin hız kaybedebileceği beklentisini oluşturarak tahvil getirilerinin gerilemesine yol açmıştır. Son dönemde Amerikan Merkez Bankası'nın (Fed) para politikasındaki normalleşme sürecinin daha yavaş olabileceği beklentisinin güçlenmesine bağlı olarak, Eylül ayından itibaren gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy akımlarının toparlanma eğilimi sergilediği gözlenmektedir. Jeopolitik risklerin de etkisiyle gelişmekte olan ülkelerin risk primleri dalgalı seyretmekle birlikte Ocak ayından itibaren küresel risk iştahındaki artışa paralel olarak gerilemeye başlamıştır.

2018 yılında finansal ve operasyonel sonuçlarımızı en üst seviyede tutmak için oluşturduğumuz bütçe ve stratejik hedeflerimiz doğrultusunda çalışmalarımızı sürdürdük.

Şirketimizin 2018 yılındaki önemli faaliyetlerine ve mali sonuçlarına aşağıda yer verilmiştir.

2015 yılı Nisan ayında satışlarına başladığımız 5. Levent projesinin performansı beklentilerimize uygun gelişmektedir. Projenin birinci ve ikinci etabında bulunan 2.061 adet dairenin 2018 yılı Aralık ayı sonuna kadar 1.653 adedi için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve 1.510 milyon TL satış geliri elde edilmiştir. Ayrıca, 2017 yılının son çeyreğinde teslimlere başladığımız 5. Levent projemizden 2018 Aralık ayı sonu itibarıyla 1.615 adet konutun teslimatı yapılmış ve 1.456 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir.



Şirketimiz Ocak ayında Mall of İstanbul AVM'ye komşu parselde yer alan 12.131 m² büyüklüğündeki arsayı 75 milyon TL + KDV bedelle satın almıştır. Ayrıca, Mart ayında Şirketimiz portföyünde inşası devam eden ve gelecekte portföyümüzde yer alacak otellerin işletmesini yürütmek üzere TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. hisselerinin %100'ü 109 bin TL bedelle satın alınmıştır.

Şirketimiz, 2018 yılında 510 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır. Bunun 438 milyon TL'si 5. Levent ve 40 milyon TL'si Mall of İstanbul 2. Etap projesi için harcanmıştır.

2018 yılında çoğunluğu konut satışlarından olmak üzere, 1.954 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %67'si konut satışları, %27'si kira gelirleridir. AVM ve ofis kira gelirlerinde, geçen yılın aynı dönemine göre %28 artış olmuştur.

31.12.2017 tarihinde 11.336 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.12.2018 tarihi itibarıyla %8 oranında artarak 12.274 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %62, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %38'dir. Şirket aktiflerinin %96'sını yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar ve stoklar, %2'sini ise nakit ve nakit benzeri varlıklar oluşturmaktadır.

TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 3.501 milyon TL karşılığı açık pozisyonun 1.106 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmasına sebebiyet vermiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yılsonu yeniden değerlendirilmesi neticesinde portföyümüzdeki varlıklardan 1.695 milyon TL değer artışı kaynaklı diğer faaliyet geliri elde edilmiştir.

Netice itibarıyla şirketimiz 2018 yılında 1.287 milyon TL kâr ile tamamlamıştır.

Ayrıca, Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 930 milyon TL, VAFÖK marjı ise %47,6'dır.

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

Saygılarımızla,

TORUNLAR GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TORUNLAR GRUBU

2018

TOPLAM
VARLIKLAR

18.497

MİLYON TL

TOPLAM ÖZKAYNAK
BÜYÜKLÜĞÜ

9.002

MİLYON TL

TOPLAM
SATIŞLAR

6.304

MİLYON TL

TOPLAM
ÇALIŞAN SAYISI

1.007

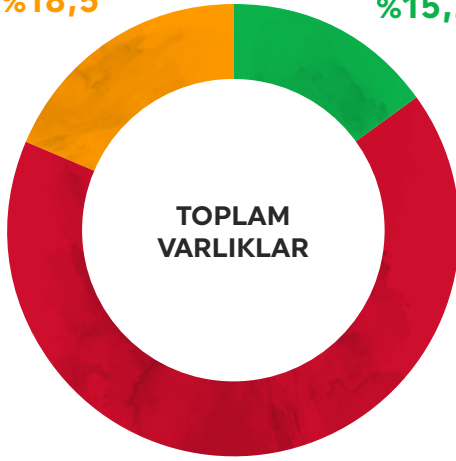
KİŞİ

FAALİYETTE
BULUNAN ŞEHİRLER

12

ENERJİ
%18,5

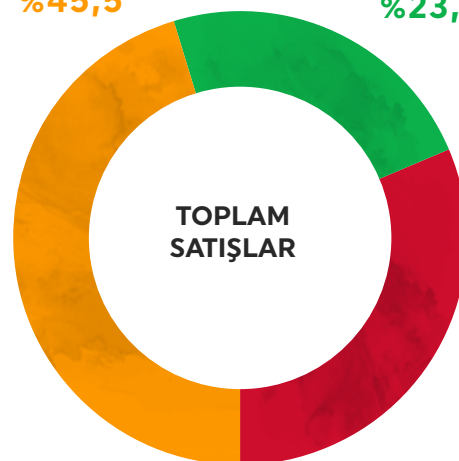
GIDA
%15,2



GAYRİMENKUL
%66,4

ENERJİ
%45,5

GIDA
%23,5



GAYRİMENKUL
%31,0

GAYRİMENKUL

Torunlar GYO

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

ENERJİ

Başkent Doğalgaz

- 1,8 milyon toplam müşteri
- 3,8 milyar m³ doğal gaz satma ve taşıma hacmi
- 11.800 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



TORUN CENTER

TORUN CENTER

TORUN SAVUNMA VE KURUMSAL OFİS

KISACA TORUNLAR GYO

Türkiye gayrimenkul sektöründeki kapsamlı deneyimi ve bilgisi ile Torunlar GYO, kaynak bulma, arazi alımı, proje finansmanı, izin alım, tasarım, inşaat deneyimi, satış ve pazarlama dahil olmak üzere proje geliştirme ve yönetiminin tüm aşamalarında faaliyet göstermektedir.

1977'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

düzeğe 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, arsalar 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 yurtiçi 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 ile çok geniş kapsamlı, sınıfının en iyisi alışveriş merkezlerinin geliştirilmesi ve varlık yönetimidir.

31.12.2018 itibarıyla 12.274 milyon TL konsolide varlık toplamının %96'sını 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.



Konsolide
Varlık Toplamı

12.274
Milyon TL

Toplam
Portföy Değeri

12.402
Milyon TL

Toplam Portföy
Değeri'ndeki Artış

%20

VİZYON

Torunlar GYO markasını, AVM, eğlence merkezi, konut, ofis, otel, lojistik merkezi, ticari ve sunai 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 getiriyi 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 4 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.

ÖDÜLLER VE SERTİFİKALAR

Uluslararası alanda PR dünyasının en prestijli ödülllerinden biri olarak kabul edilen Hermes Creative Awards'tan iki Altın Ödül, iki Platin Ödül olmak üzere tam dört ödülle birden dönen Zafer Plaza, önemli bir başarıya daha imza atmıştır.

Zafer Plaza'ya Hermes Creative Awards'tan Dört Ödül

2013'ten beri her yıl düzenlenen dünyaca ünlü Hermes Creative Awards, uluslararası alanda faaliyet gösteren medya grupları, kurumsal pazarlama ve iletişim departmanları, reklam ajansları, PR firmaları ve dijital tasarımcıların yürüttüğü farklı proje ve etkinlikleri değerlendirdikten sonra en başarılı kampanyaları ödüllendirmektedir.

Zafer Plaza'nın hayata geçirdiği "İki Elin Sesi Var" projesi; "Kurumsal Sosyal Sorumluluk" ve "Toplumsal Fayda Sağlayan Projeler" kategorisinde Platin ödüllerine layık görülürken, "Zafer Sokağı" ve "Akustik Pazar" projeleri ise, "Etkinlik Pazarlama" ve "Özel Etkinlik" kategorilerinde ayrı ayrı Gold ödülü almıştır.

Zafer Plaza hem sosyal sorumluluk alanında yürüttüğü çalışmalarla, hem de özel etkinlik alanlarındaki projeleriyle yenilikçi ve dönüşüme inanan duruşunu bu platformda da kanıtlamıştır.

Zafer Plaza'ya "En İyi Halkla İlişkiler" Kategorisinde Bronz Stevie Ödülü

Stevie Ödülleri, dünya çapında organizasyonların ve çalışan profesyonellerin başarılarının ve pozitif katkılarının kamuoyunda tanınması için oluşturulan kategoriler ile dünyanın en beğenilen iş ödüllerinden biri haline gelmiştir.

Zafer Plaza hayata geçirdiği "Zafer Sokağı" projesi ile "En İyi Halkla İlişkiler" kategorisinde Bronz ödülü el etmiştir.

BU GURUR HEPİMİZİN...

Bursa'nın ilk yaşam ve alışveriş merkezi **ZAFER PLAZA** olarak, **HERMES CREATIVE AWARDS** tarafından 4 ödüle birden layık görüldük.

Uluslararası platformda yaratıcılık ve profesyonellik adına her yıl büyük bir heyecanla beklenen Hermes Creative Awards 2018 yılı ödülleri açıklandı ve Zafer Plaza AVM ailesi bu gurur tablosunda 4 ödülle yerini aldı.

Zafer Plaza AVM olarak hayata geçirdiğimiz **İKİ ELİN SESİ VAR** projemiz;

"Kurumsal Sosyal Sorumluluk" ve **"Toplumsal Fayda Sağlayan"** projeler kategorilerinde **PLATINIUM** ödüllerine layık görülürken, **Zafer Sokağı ve Akustik Pazar projelerimiz** ise, **"Etkinlik Pazarlama"** ve **"Özel Etkinlik"** kategorilerinde ayrı ayrı **GOLD** ödülü kucakladı.

Bu ödülleri almak, Zafer Plaza AVM'nin ekip ruhunu ve burnuğu gösteren önemli bir başarıdır.

Bu başarıya tüm ödülleri birlikte hak ediyor ve diyoruz ki:
Bu gurur hepimizin.

Teşekkür ederiz...

HERMES CREATIVE AWARDS

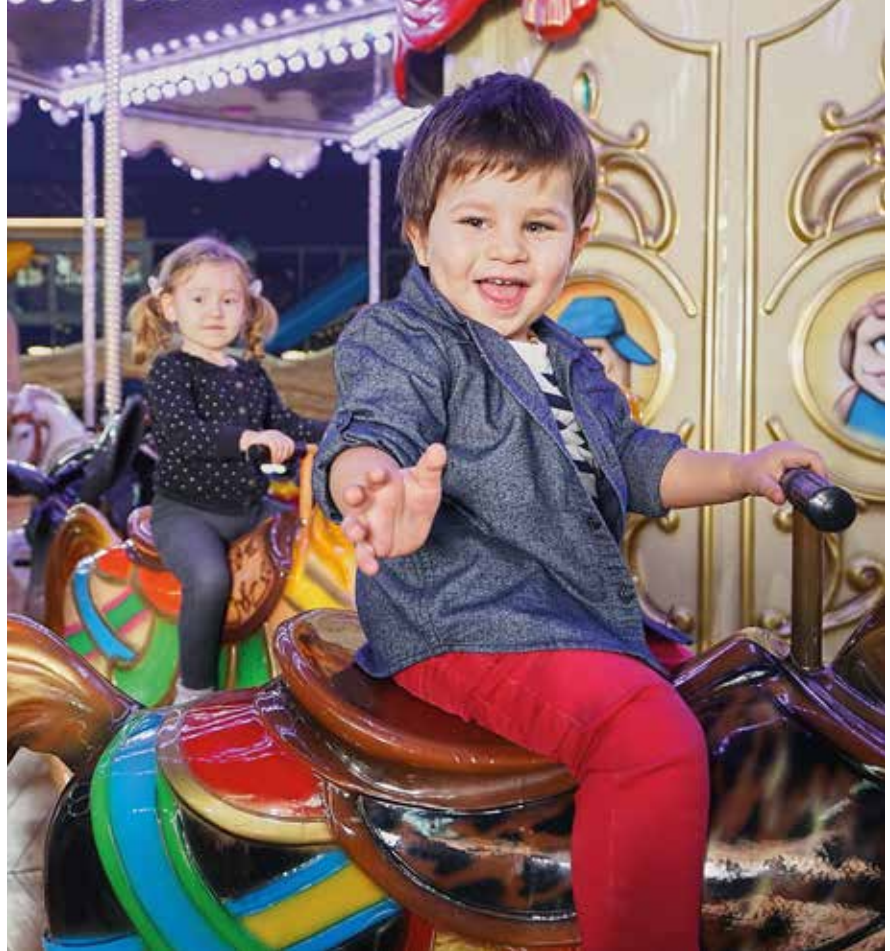
f @havataas | enterplaza.com.tr **zafer plaza**
KURUMSAL VE TOPLUMSAL FAYDA SAĞLAYAN

KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK PROJELERİ

Torunlar GYO, Herkese Kitap Vakfı tarafından geliştirilen “Kitapcan Velisi” projesine 2018 yılında da desteğini artırarak sürdürmüştür.

Darüşşafaka 9 B/9 C Sınıfı'nın “Kitapcan Velisi” Torunlar GYO

Torunlar GYO, Darüşşafaka'da okuyan çocuklara kitap okumayı sevdirmek, kitapçıya gitme, kitapları inceleme, seçme, alma ve okuma alışkanlığı kazandırmak amacıyla Herkese Kitap Vakfı tarafından geliştirilen “Kitapcan Velisi” projesine 2018 yılında da desteğini artırarak sürdürmüştür. Proje kapsamında Darüşşafaka 9 B ve 9 C sınıflarının “Kitapcan Velisi” olan Torunlar GYO, bu sınıflardaki tüm öğrencilerin kitap ihtiyaçlarını karşılamalarına destek olmuştur. Proje ile öğrenciler, her ay yenilenen 50 TL'lik “kitapcan kartı” ile kendi kitaplarını seçip, düzenli olarak okuma şansına sahip olmaktadır. Bu destek sayesinde, öğrenciler kendi şahsi kütüphanelerini de genç yaşlarda oluşturma imkânı elde etmiştir.



YÖNETİM KURULU



01



05



02



06



03



07



04

01

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. Aynı zamanda 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.

02

Mehmet Torun
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1953'te Erzincan Kemah'ın Ağaçaray 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.

03

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.

04

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 Üyesidir.

05

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 otoyol 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 Üyeliği, GYODER Yönetim Kurulu Üyeliği, İnder Yönetim Kurulu Üyeliği, AYD (Alışveriş Merkezleri Yatırımcılar Derneği) Kurucu Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulundu ve halen Konutder Başkan Yardımcılığı görevini sürdürmektedir.

06

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 Üyeliği'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 Limanlık 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, Bakış Müzesi Hamisi ve Mütevelli Heyeti üyesidir. Evli ve iki çocuk babası olup, İngilizce bilmektedir.

07

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

19.06.2018 tarihinde gerçekleştirilen 2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen ve toplam yedi kişiden oluşan Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

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 kurulda kararlaştırılan huzur hakkı dışında; prim, ikramiye vb. ad altında mali menfaat sağlanmamıştır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır. Yıl içerisinde Şirketin, Yönetim Kurulu üyelerine borç verme, kredi kullandırma, lehine kefalet verme vb. işlemleri olmamıştır.

Yönetim Kurulunun oluşumu, görev, yetki ve sorumlulukları ve diğer konularına ilişkin düzenlemeler Şirket Ana Sözleşmesinin 14 - 19. Maddelerinde yer almaktadır.

Ana sözleşmenin 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, 2018 yılında 62 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim Kurulu Komiteleri

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	Kenan Yavuz

Komitelerin çalışma esasları şirketimizin web sitesinde yayınlanmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı 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 şirketteki 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 üyesi,
- Prof. Dr. Ali Alp; Üniversite Öğretim Üyesi, Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de yönetim kurulu üyesi,
- Ramadan Kumova; GYODER yönetim kurulu üyesi, İnder yönetim kurulu üyesi, AYD (Alışveriş Merkezleri Yatırımcılar Derneği) kurucu yönetim kurulu üyesi 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 hisimlarım 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.



Kenan YAVUZ

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 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

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 hisimlarım 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

İCRA KURULU



01

01

Aziz TORUN Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür

Aziz Torun'un özgeçmişi 48. sayfada sunulmuştur.



02

02

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.



03

03

İbrahim İnan DÜNDAR Genel Müdür Yardımcısı/Varlık Yönetimi

1960'da Eskişehir'de doğdu. 1984'de Anadolu Üniversitesi İktisadi İdari İlimler 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 Diksın Örne 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.



04

04

Remzi AYDIN 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

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirketin 31.12.2018 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

ADI SOYADI / TİCARET UNVANI	GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
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 GIDA SANAYİ ve TİCARET A.Ş.	A	Nama	141.507,71	0,0142
TORUNLAR GIDA SANAYİ ve TİCARET A.Ş.	B	Nama	141.507,71	0,0142
Mahmut KARABIYIK	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	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 BİLGİLERİ

ÇIKARILMIŞ SERMAYE

1.000.000.000 TL

KAYITLI 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 Grubunu,
- 200.469.258,09 adet payı temsil eden 200.469.258,09 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup B Grubunu,
- 599.061.483,82 adet payı temsil eden 599.061.483,82 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup C Grubunu temsil etmektedir.

A ve B grubu payların, ana sözleşmenin 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 kurulda gösterilen adaylar arasından seçilir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi ve seçiminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin düzenlemeleri esas alınır.

Geri alım kapsamındaki şirket hisseleri

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.

30 NİSAN 2019 TARİHLİ 2018 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. 2018 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 özetinin okunması,
5. 2018 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 2018 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 2019 yılı için Yönetim Kurulunca yapılan Bağımsız Denetim Kuruluşu seçiminin görüşülmesi ve onaya sunulması,
11. 2018 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında genel kurula bilgi verilmesi ve 2019 yılında yapılacak bağış ve yardımların üst sınırının belirlenmesi, 2020 yılında 2019 yılı olağan genel kurulu yapıncaya kadarki dönemde yapılacak bağış ve yardımların üst sınırının belirlenmesi,
12. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ilişkili taraflarla 2018 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 3 no'lu parsel sayılarında kayıtlı 12.131,79 m² yüzölçümlü taşınmaz değerlendirme 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. Şirketin Kâr Dağıtım Politikası aşağıda sunulmuştur.

- 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 Kurulunun, genel kurula 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.

2018 YILI KÂR DAĞITIM TABLOSU

(BİN TL)

1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	1.000.000
2. Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)	349.477
Esas Sözleşme uyarınca kâr dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi: Yok	

	2018	
	SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3. Dönem Kârı	1.287.204	(4.167)
4. Ödenecek Vergiler (-)		
5. Net Dönem Kârı (=)	1.287.204	(4.167)
6. Geçmiş Yıllar Zararları (-)		
7. Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	-	-
8. Net Dağıtılabilir Dönem Kârı(=)	1.287.204	-
9. Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	643	
10. Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	1.287.847	
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. OLAĞANÜSTÜ YEDEK	1.287.204	-
20. Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		

KÂR PAYI ORANLARI TABLOSU**PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ**

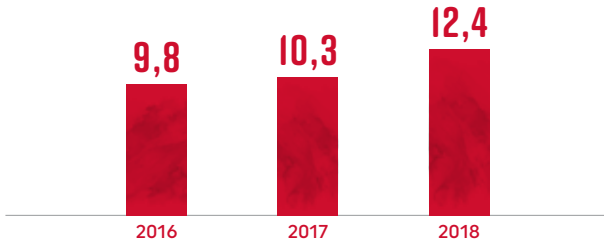
BRÜT	GRUBU	TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ PAYA İSABET EDEN KÂR PAYI	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
		0,00	0,00	0,0
NET		0,00	0,00	0,0
DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILAN DÖNEM KÂRINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYI TUTARI (TL)		TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI / NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (%)		
0,00		0,0		

BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

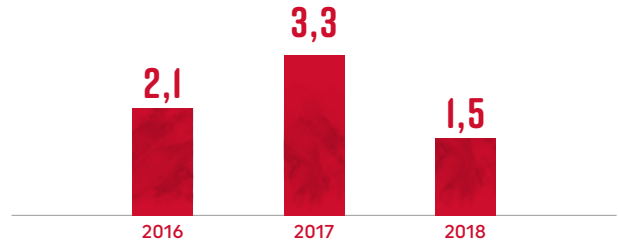
Torunlar GYO, gayrimenkul geliştirme alanındaki köklü deneyimi sayesinde yeni gayrimenkul projeleri geliştirmenin yanı sıra net kira geliriyle finansal kârlılığını sürdürülebilir kılmaktadır.

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ (MİLYAR TL)

%20 ARTIŞ

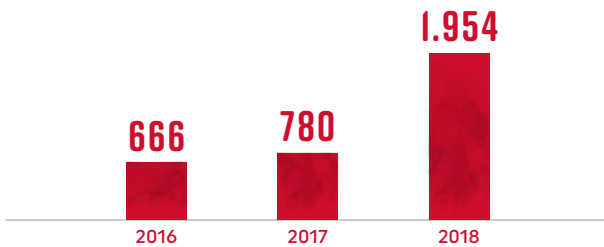


PİYASA DEĞERİ (MİLYAR TL)



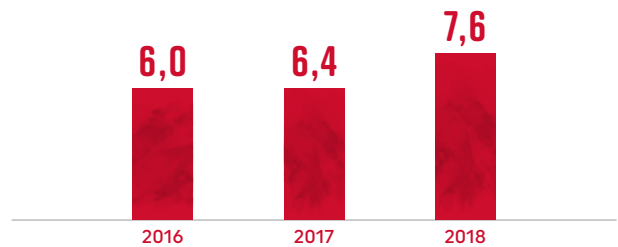
HASILAT (MİLYON TL)

%151 ARTIŞ



NET AKTİF DEĞERİ (MİLYAR TL)

%19 ARTIŞ

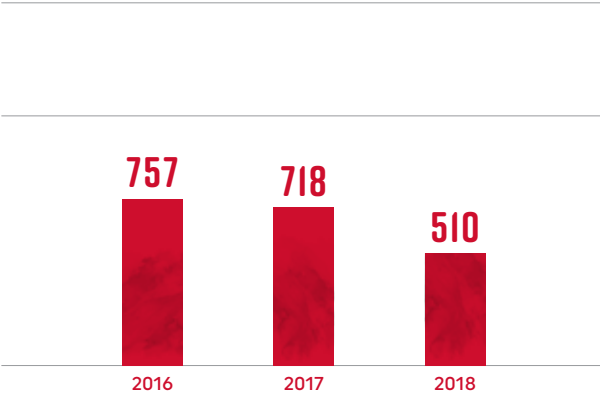




HASILAT ARTIŞ ORANI

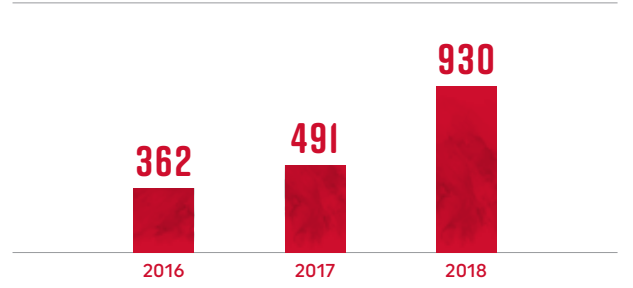
%151

YATIRIM HARCAMALARI (MİLYON TL)



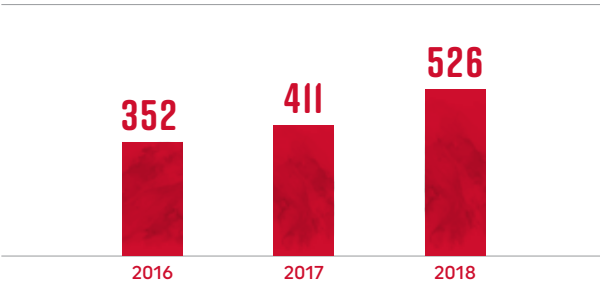
VAFÖK (MİLYON TL)

%89 ARTIŞ

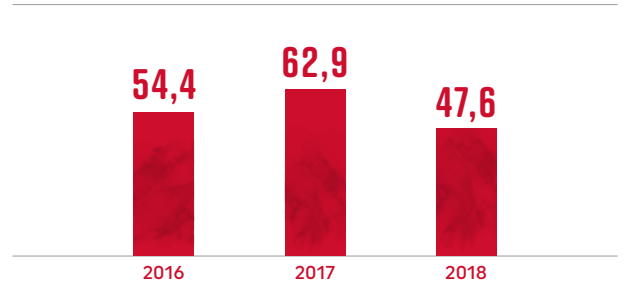


AVM + OFİS KİRA GELİRİ (MİLYON TL)

%28 ARTIŞ

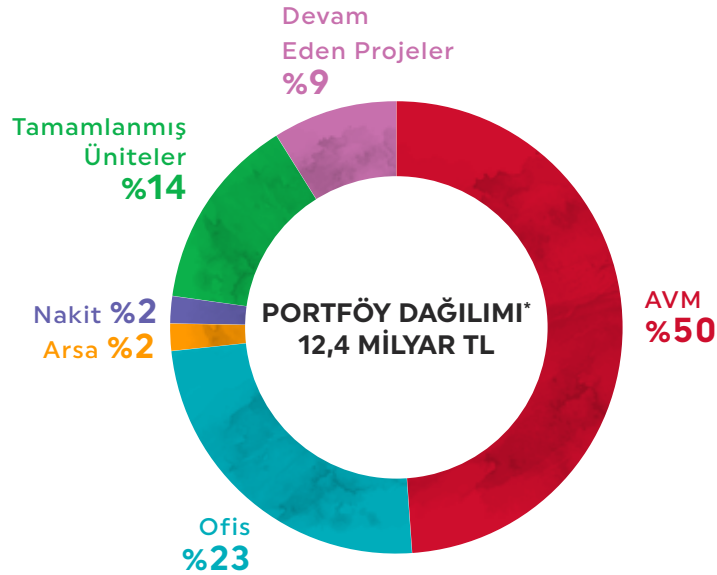


VAFÖK MARJİ [%]



BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

TL (000)	2014	2015	2016	2017	2018
Satışlar	773.240	628.038	665.677	780.140	1.954.283
Konut + Ofis	534.824	249.687	243.273	286.070	1.307.091
AVM + Ofis Kira	177.190	309.864	351.652	411.150	526.116
Diğer	61.226	68.487	70.752	82.920	121.076
VAFÖK	398.358	368.872	361.922	491.066	929.765
VAFÖK Marjı	%51,5	%58,7	%54,4	%62,9	%47,6
Net Kâr	1.057.892	953.604	1.172.384	455.108	1.287.204
Piyasa Değeri	1.725.000	1.625.000	2.075.018	3.330.000	1.510.000
Portföy Değeri	6.938.584	8.760.058	9.772.422	10.347.221	12.402.269
Net Aktif Değeri	3.957.423	4.861.088	5.973.549	6.378.657	7.613.718
Yatırım Harcamaları	578.448	440.241	757.077	717.660	510.254
Net Borç	1.777.147	1.901.906	2.535.224	3.004.044	3.989.688
Net Borç/Portföy Değeri	%30,21	%25,78	%27,30	%29,38	%33,95



* Diğer ve Marina kalemlerinin portföy dağılımı içindeki payı %0'dır.

2018 YILI FAALİYET SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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 esası 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 2018 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin 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 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.

2018 YILI FAALİYET SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Mali Tablolar

Raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait konsolide mali tablolarından alınan bilgiler aşağıdadır.

Kapsamlı Gelir Tablosu (000 TL)	2017	2018	Değişim
Satışlar	780.140	1.954.283	%150,5
Konut + Ofis	286.070	1.307.091	%356,9
AVM + Ofis kira	411.150	526.116	%28,0
Ortak alan gelirleri + Diğer	82.920	121.076	%46,0
Satışların maliyeti	(271.486)	(1.069.194)	%293,8
Konut + Ofis	(150.946)	(911.233)	%503,7
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(27.613)	(18.486)	-%33,1
Ortak alan giderleri + Diğer	(92.927)	(139.475)	%50,1
Brüt kâr	508.654	885.089	74,0%
Brüt marj	%65,2	%45,3	-19,91 pp
Brüt marj (Konut + Ofis)	%47,2	%30,3	-16,95 pp
Brüt marj (AVM + Ofis kira)	%75,6	%75,6	-0,01 pp
Faaliyet giderleri	(55.964)	(57.920)	%3,5
Genel yönetim giderleri	(44.913)	(51.496)	%14,7
Pazarlama ve satış giderleri	(11.051)	(6.424)	-%41,9
Diğer gelir (gider)	17.621	81.218	%360,9
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	374.050	1.694.571	%353,0
Esas faaliyet kârı	844.361	2.602.958	%208,3
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	470.311	908.387	%93,1
İştiraklerden temettü geliri	18.761	19.389	3,3%
VFÖK	489.072	927.776	%89,7
VFÖK marjı (%)	%62,7	%47,5	-15,22 pp
Amortisman	1.994	1.989	-%0,3
VAFÖK	491.066	929.765	%89,3
VAFÖK marjı (%)	%62,9	%47,6	-15,37 pp
İştiraklerden gelir (gider)	11.400	34.975	%206,8
Net faiz geliri (gideri)	(128.331)	(250.437)	%95,1
Net diğer finansal gelir (gider)	4.009	(13.301)	-%431,8
Kur farkı geliri (gideri)	(295.092)	(1.106.380)	%274,9
Vergi öncesi kâr/zarar	455.108	1.287.204	182,8%
Kurumlar vergisi	0	0	AD
Net kâr/zarar	455.108	1.287.204	%182,83
Net kâr marjı (%)	%58,3	%65,9	7,53 pp

Bilanço (000 TL)	2017	2018	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	602.432	204.337	-%66,1
Finansal varlıklar	0	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	174.273	186.549	%7,0
Stoklar	1.624.998	1.261.004	-%22,4
Peşin ödenmiş giderler	52.555	14.275	-%72,8
Türev araçlar	0	0	AD
Diğer dönen varlıklar	147.226	13.852	-%90,6
DÖNEN VARLIKLAR	2.601.484	1.680.017	-%35,4
Ticari alacaklar	33.498	10.661	-%68,2
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	315.593	348.425	%10,4
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8.282.529	10.143.533	%22,5
Maddi duran varlıklar	9.416	86.740	%821,2
Maddi olmayan duran varlıklar	295	1.060	%259,3
Stoklar	0	0	AD
Peşin ödenmiş giderler	93.002	4.003	-%95,7
Türev araçlar	0	0	AD
Diğer duran varlıklar	0	0	AD
DURAN VARLIKLAR	8.734.333	10.594.422	%21,3
TOPLAM VARLIKLAR	11.335.817	12.274.439	%8,3
Kısa vadeli borçlanmalar	469.671	258.038	-%45,1
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	396.372	1.685.608	%325,3
Türev araçlar	277	0	-%100,0
Ticari borçlar	119.224	99.246	-%16,8
Diğer borçlar	35.278	28.772	-%18,4
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	0	0	AD
Ertelenmiş gelirler	1.176.510	97.584	-%91,7
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18.195	187.598	%931,0
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.215.527	2.356.846	%6,4
Uzun vadeli borçlanmalar	2.740.433	2.250.389	-%17,9
Ticari borçlar	0	0	AD
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1.200	1.182	-%1,5
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	0	52.304	AD
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.741.633	2.303.875	-%16,0
Ödenmiş sermaye	1.000.000	1.000.000	%0,0
Pay ihraç primleri	25.770	25.770	%0,0
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	65.153	74.255	%14,0
Geri alınmış paylar (-)	-1.195	-3.338	%179,3
Geçmiş yıllar kârları	4.833.821	5.229.827	%8,2
Net dönem kârı/zararı	455.108	1.287.204	%182,8
ÖZKAYNAKLAR	6.378.657	7.613.718	%19,4
TOPLAM KAYNAKLAR	11.335.817	12.274.439	%8,3

2018 YILI FAALİYET SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Temel Finansal Göstergeler	2017	2018	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	3.004.044	3.989.688	%32,81
Ortalama kredi süresi (yıl)	5	5	
Ortalama faiz oranı*	%4,99	%5,48	0,49 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	%31,8	%34,2	2,35 pp
Net borç/Özkaynak oranı	%47,1	%52,4	5,31 pp
Net borç/Aktifler oranı	%26,5	%32,5	6,00 pp
Özkaynak/Aktifler oranı	%56,3	%62,0	5,76 pp
Net borç/Portföy değeri (LTV)	%29,4	%33,9	4,56 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	3,8	3,7	-2,98%
Net borç/VAFÖK (kere)	6,12	4,29	-29,85%
Net borç/Piyasa değeri	%90,2	%264,2	174,01 pp
Çalışan sayısı	176	105	-%40,34

*TL Krediler Hariç

TORUNLAR GYO A.Ş./FİNANSAL ORANLAR	31.12.2017	31.12.2018
CARİ ORAN (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR/TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	2.601.484	1.680.017
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.215.527	2.356.846
CARİ ORAN	%117,42	%71,28
ASİT - TEST ORANI (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR)/TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR	976.486	419.013
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.215.527	2.356.846
ASİT - TEST ORANI	%44,07	%17,78
NAKİT ORANI (HAZIR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER)/TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
HAZIR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER	602.432	204.337
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.215.527	2.356.846
NAKİT ORANI	%27,19	%8,67
BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI/TOPLAM ÖZKAYNAKLAR)		
BORÇLAR TOPLAMI	4.957.160	4.660.721
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	6.378.657	7.613.718
BORÇLANMA ORANI	%77,71	%61,21
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI (TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER/BORÇLAR TOPLAMI)		
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.215.527	2.356.846
BORÇLAR TOPLAMI	4.957.160	4.660.721
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI	%44,69	%50,57
KALDIRAÇ ORANI (BORÇLAR TOPLAMI/TOPLAM KAYNAKLAR)		
BORÇLAR TOPLAMI	4.957.160	4.660.721
TOPLAM KAYNAKLAR	11.335.817	12.274.439
KALDIRAÇ ORANI	%43,73	%37,97
ÖZKAYNAKLARIN TOPLAM KAYNAKLARA ORANI (TOPLAM ÖZKAYNAKLAR/TOPLAM KAYNAKLAR)		
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	6.378.657	7.613.718
TOPLAM KAYNAKLAR	11.335.817	12.274.439
ÖZKAYNAKLARIN/TOPLAM KAYNAKLARA ORANI	%56,27	%62,03

2018 YILI FAALİYET SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Yatırım Harcamaları	(01.01.2018 - 31.12.2018)/000 TL
5. Levent	438.305
Mall of İstanbul 2. Etap	39.751
Mall of Antalya AVM	12.740
Diğer	11.345
Paşabahçe Projesi	4.855
Torun Center	3.258
TOPLAM	510.254

31.12.2017 tarihinde 11.336 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.12.2018 tarihi itibarıyla %8 oranında artarak 12.274 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %62 yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %38'dir.

Şirket aktiflerinin %96'sını yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar ve stoklar, %2'sini nakit, nakit benzeri ve finansal varlıklar oluşturmaktadır.

Şirketin nakit ve finansal yatırımları 31.12.2018 itibarıyla 204 milyon TL seviyesindedir.

Satış vaadi sözleşmeleri karşılığında 92 milyon TL alacak senedi alınmıştır. Bunun 55 milyon TL'lik bölümü 5. Levent, 11 milyon TL'lik bölümü ise Mall of İstanbul 2. Etap konut projelerinden oluşmaktadır.

Toplam stoklar yılsonuna göre %22 azalarak 1.261 milyon TL'ye gerilemiştir. Stokların 659 milyon TL'si 5. Levent; 561 milyon TL'si Torun Center projelerinden oluşmaktadır.

Şirketimiz 2018 yılında 510 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır. Bunun 438 milyon TL'si 5. Levent ve 40 milyon TL'si Mall of İstanbul 2. Etap projelerine harcanmıştır.

Torun Center'da ise 2015 Aralık ayından itibaren müşterilerimize ofis teslimlerine başlanmış, 2016 Mayıs ayından itibaren de konut teslimlerine başlanmıştır. 31 Aralık 2018 itibarıyla, 46 adet ofis, 39 adet yatay ofis ve 87 adet konut teslim edilmiş ve karşılığında 574 milyon TL'lik satış hasılatı elde edilmiştir. Projemizde yer alan ofis ve rezidansların satışlarına devam edilmektedir.

2015 yılı Nisan ayında satışlarına başladığımız 5. Levent projesinin performansı beklentimize uygun devam etmektedir. Projenin birinci ve ikinci etabında bulunan 2.061 adet dairenin 2018 yılı Aralık ayı sonuna kadar 1.653 adedi için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve 1.510 milyon TL satış geliri elde edilmiştir. Ayrıca, 2017 yılının son çeyreğinde teslimlere başladığımız 5. Levent projemizden 2018 Aralık sonu itibarıyla 1.615 adet konutun teslimatı yapılmış ve 1.456 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir.

Pasif tarafında ise en ağırlıklı kalem 4.194 milyon TL ile finansal borçlardır (banka ve leasing kredileri). Bunun %54'ü uzun vadeli kredilerdir. Banka kredilerinin %59'u USD, %27'si Euro ve %14'ü TL cinsindedir. Şirketimizin banka borçları, orijinal para birimi cinsinden Aralık 2018 itibarıyla 451 milyon USD, 199 milyon Euro ve 530 milyon TL'dir.

31.12.2018 itibarıyla ağırlıklı ortalama kredi maliyeti TL kredi hariç %5,48 seviyesindedir. USD kredi maliyeti %6,18 ve Euro kredi maliyeti %3,93'tür.

Şirketimizin net borcu 3.990 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu açığı 31.12.2018'de 3.501 milyon TL'dir (194 milyon Euro ve 443 milyon USD). Söz konusu veriler 31.12.2017'de ise 2.706 milyon TL açık pozisyon (159 milyon Euro ve 528 milyon USD) şeklindedir.

Şirketin özkaynakları yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışının oluşturduğu 1.695 milyon TL'lik diğer faaliyet gelirinin katkısıyla bir önceki yıla göre %19 artarak 7.614 milyon TL'ye yükselmiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %151 artarak 1.954 milyon TL'ye ulaşmıştır. Anılan dönemde satış hasılatının %67'si konut satışları, %27'si kira gelirleridir. AVM ve ofis kira gelirlerinde geçen yılın aynı dönemine göre %28 artış olmuştur.

Kurlarda yaşanan yukarı yönlü hızlı hareket nedeniyle AVM'lerde döviz cinsi sabit kiralarda kademeli kur artışı uygulanmaktadır.

Portföyümüzde yer alan AVM'lerdeki mağaza ciroları 2018 yılında geçen yılın aynı dönemine göre birebirde %20 artmıştır.

Şirketimiz 2017 döneminde %65 brüt marjla çalışırken, 2018 döneminde ise %45 brüt marjla çalışmıştır. 2018 döneminde, konut ve ofis satışlarının ortalama brüt kâr marjı %30; AVM ve ofis kira gelirlerinde ise %76'dır.

Şirketimizin faaliyet giderleri (pazarlama ve genel yönetim giderleri), geçmiş yılın aynı dönemine göre %4 artarak 58 milyon TL olmuştur.

İştiraklerimizden Netsel Marina'dan 2017 mali yılına ilişkin olarak 2,3 milyon TL, Yeni Gimat GYO'dan 17,1 milyon TL temettü geliri elde edilmiştir.

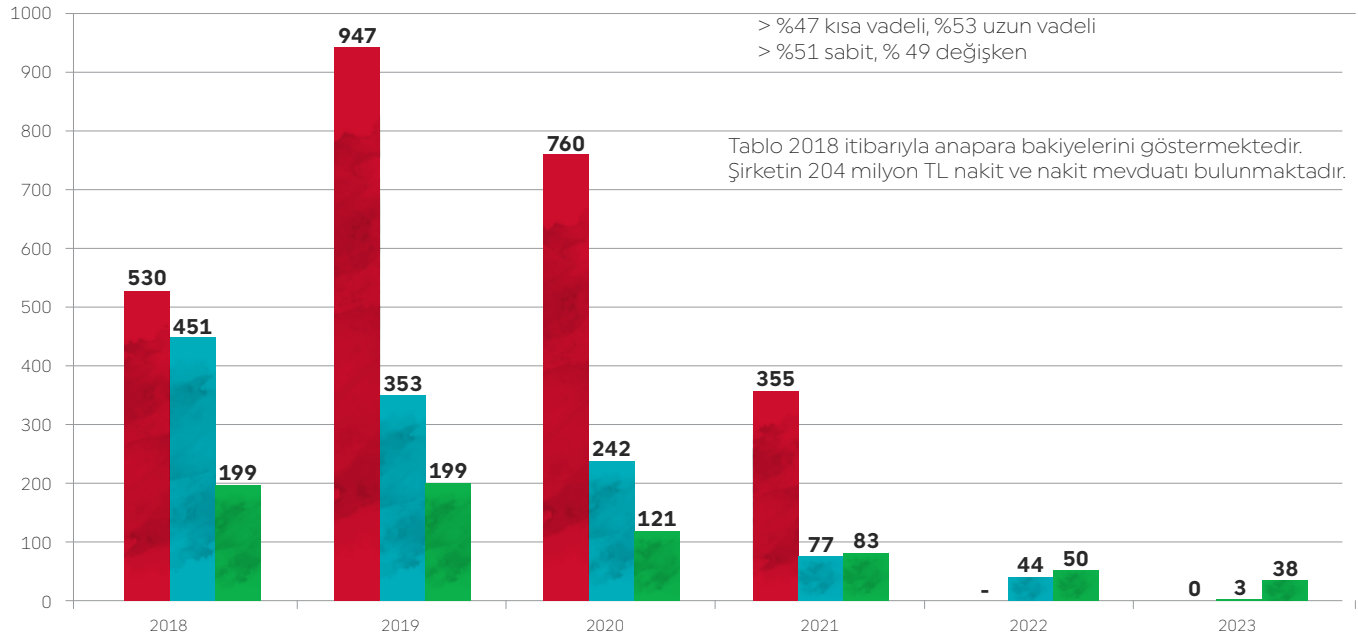
Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 930 milyon TL, VAFÖK marjı ise %47,6'dır.

TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 3.501 milyon TL karşılığı açık pozisyonun, 1.106 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmasında etkili olmuştur.

Netice itibarıyla şirketimiz, 2018 yılını 1.287 milyon TL kâr ile kapatmıştır.

FİNANSAL KREDİLERİN GERİ ÖDEME PLANI (MİLYON TL)

■ TL ■ ABD Doları ■ Euro

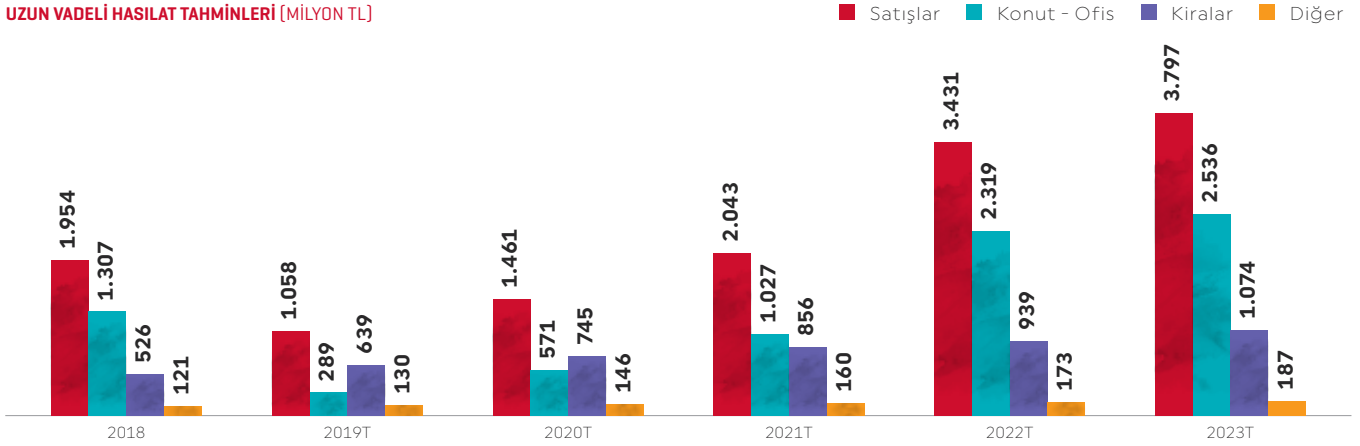


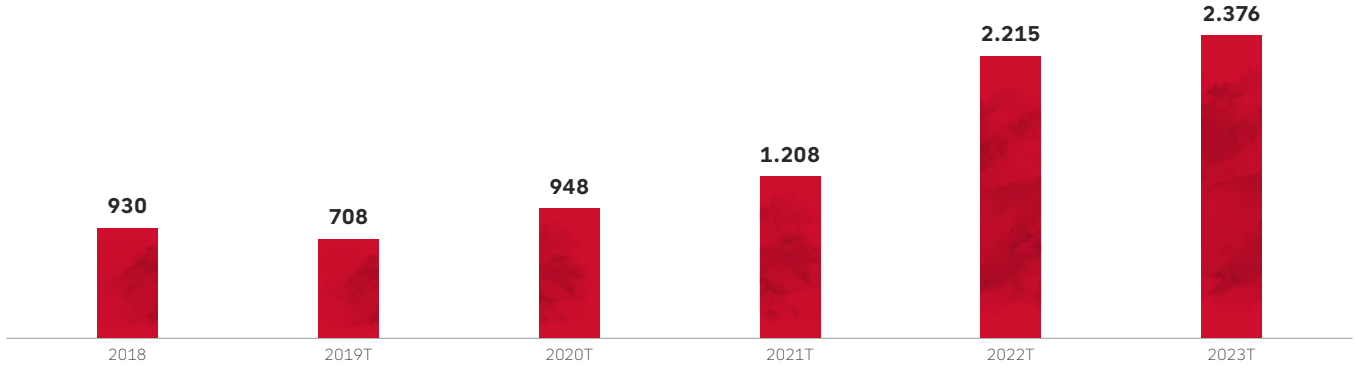
2018 YILI FAALİYET SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Yatırım Harcamaları Projeksiyonu (Milyon TL)

YATIRIM	Toplam Bütçe	Bugüne Kadar Yapılan Fiili Harcama	2019	2020	2021	2022	2023
MOİ 2. Etap Otel + Konut ve Kongre Merkezi Projesi	328,4	124,6	74,7	129,1			
5. Levent Faz 1 + 2	1.672,0	1.494,8	171,5	5,8			
5. Levent Faz 3	400,0	0,0	0,0	0,0	120,0	150,0	130,0
Paşabahçe Projesi	711,6	25,0	28,4	32,9	220,5	243,9	160,9
Mall of Antalya - Otel	39,5	0,0	0,0	39,5			
Karaköy - Otel	46,1	0,0	0,0	46,1			
TOPLAM	3.197,6	1.644,4	274,5	253,3	340,5	393,9	290,9

UZUN VADELİ HASILAT TAHMİNLERİ (MİLYON TL)



UZUN VADELİ VAFÖK TAHMİNLERİ (MİLYON TL)**Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler**

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Ortaklık hisse senetlerinin 31.12.2018 itibarıyla BİST son seans kapanış fiyatı 1,51 TL'dir.

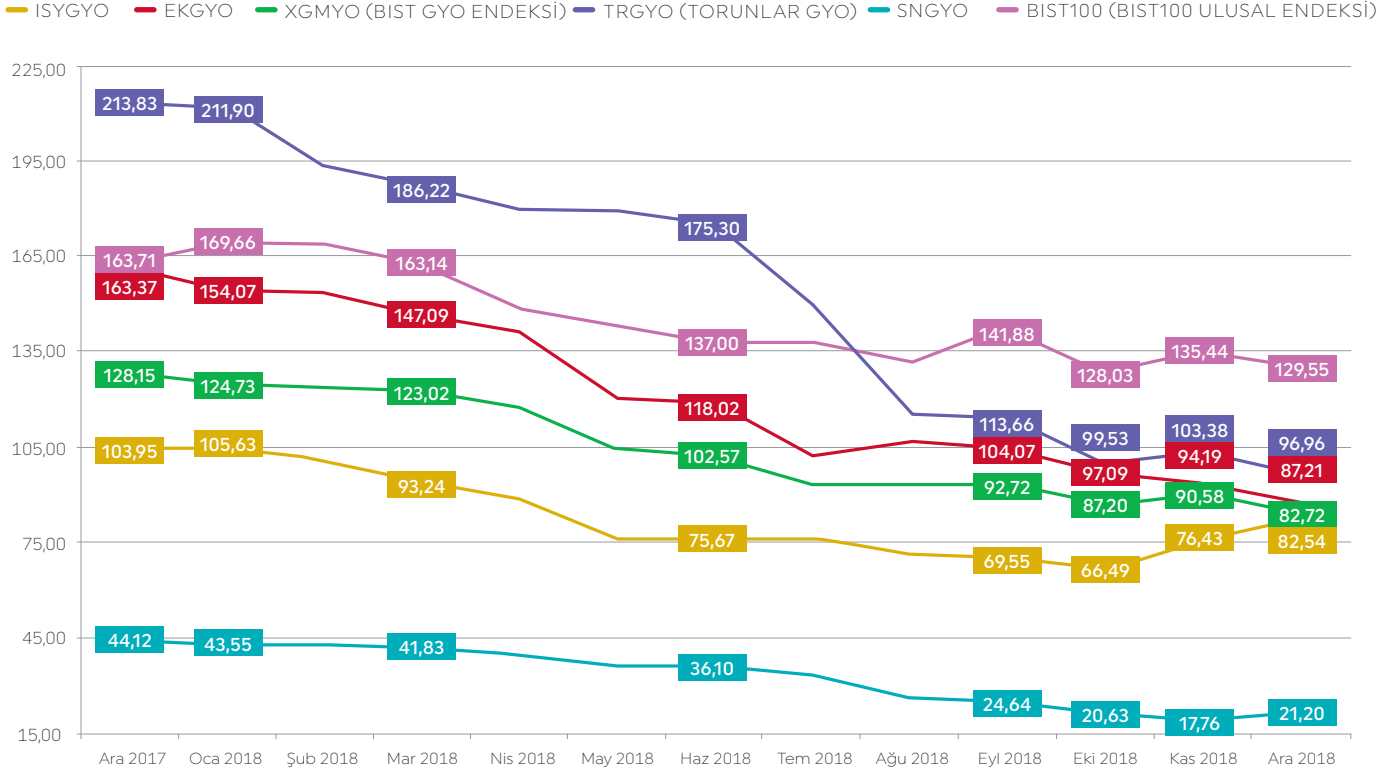
Şirketimizin 31.12.2018 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 12.274 milyon TL, toplam özsermayesi (net aktif) 7.614 milyon TL, 1.000.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 7,61 TL'dir.

	31.12.2017	31.12.2018	Değişim
BİST 100 (XU 100)	115.333	91.270	-%20,86
BİST GYO (XGMYO)	44.138	28.491	-%35,45
TRGYO	3,33	1,51	-%54,65

31 Aralık 2018 itibarıyla Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 28.491; BİST 100 Endeksi ise 91.270 seviyesindedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Türk lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi %20,86; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %35,45; Torunlar GYO hisse senedi ise %54,65 değer kaybetmiştir.

2018 YILI FAALİYET SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

HİSSE PERFORMANSI KARŞILAŞTIRMASI



NET AKTİF DEĞER TABLOSU

(000 TL)

	31.12.2017		31.12.2018		
	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR					
Arsalar ve Araziler	153.347	%1,6	200.420	%1,6	%30,7
İstanbul Eyüpsultan Arsası (1.035 m ²)*	22.107	%0,2	5.280	%0,0	-%76,1
İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (60.833,20 m ²)	53.230	%0,5	64.785	%0,5	%21,7
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz (12.131,79 m ²)**	0	%0,0	68.120	%0,6	AD
Antalya Kepez Arsalar - Antalya	78.010	%0,8	62.235	%0,5	-%20,2
Binalar	8.236.117	%84,5	10.517.928	%86,2	%27,7
Zafer Plaza AVM - Bursa (%72,26 hisse)	291.600	%3,0	352.400	%2,9	%20,9
Korupark AVM - Bursa	1.293.000	%13,3	1.540.000	%12,6	%19,1
Torium AVM - İstanbul	465.200	%4,8	490.000	%4,0	%5,3
Deepo Outlet Center AVM - Antalya	299.600	%3,1	410.000	%3,4	%36,8
Mall of Antalya - Antalya	278.400	%2,9	490.000	%4,0	%76,0
Korupark 1. ve 2. Etap - Bursa - 5 adet işyeri + 201 adet konuta ait depo + 1 adet trafo	20.613	%0,2	22.433	%0,2	%8,8
Kemankeş Butik Otel Binası - İstanbul	58.170	%0,6	61.660	%0,5	%6,0
Niş İstanbul - İstanbul - 8 adet işyeri	15.475	%0,2	15.535	%0,1	%0,4
Korupark Evleri 3. Etap - Bursa 11 daire + 1 adet özel otopark + 1 adet trafo	12.850	%0,1	12.850	%0,1	%0,0
Torium Evleri - İstanbul - 2 daire	610	%0,0	625	%0,0	%2,5
Mall of İstanbul AVM - İstanbul	1.860.000	%519,1	2.590.000	%21,2	%39,2
Mall of İstanbul - 6 daire, 49 ofis (kule), 3 ofis (yatay), 11 trafo - İstanbul	70.484	%0,7	80.120	%0,7	%13,7
Torun Tower (Ofis binası) - İstanbul	1.532.000	%15,7	1.724.000	%14,1	%12,5
Torun Center Projesi - Satılabilir konut (64.232.71 m ²) - İstanbul	1.016.510	%10,4	1.125.420	%9,2	%10,7
Torun Center Projesi - Kiralanabilir ofis ve ticari alan (66.111,90 m ²) - İstanbul	1.021.605	%10,5	1.078.195	%8,8	%5,5
5. Levent Projesi - İstanbul - 423 daire, 50 ticari ünite, 17 trafo	0	%0,0	524.690	%4,3	AD
Gayrimenkul Projeleri	1.010.939	%10,4	1.114.444	%9,1	%10,2
Mall of İstanbul Projesi 2. Faz (Otel, kongre merkezi, konut) - İstanbul	256.339	%2,6	313.344	52,6	%22,2
İstanbul Paşabahçe Projesi	754.600	%7,7	801.100	%6,6	%6,2
ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI	9.400.403	%96,5	11.832.792	%97,0	%25,9

NET AKTİF DEĞER TABLOSU

	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLERİ					
ANKAmall + Crowne Plaza - Yeni Gimat GYO A.Ş. (%14,83 hisse) - Ankara	257.936	%2,6	267.195	%2,2	%3,6
Netsel Marina - Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (%44,60 hisse) - Muğla	38.800	%0,4	45.545	%0,4	%17,4
Bulvar Samsun AVM - TTA. Gayrimenkul Yat. ve Yönetim A.Ş. (%40 hisse) - Samsun	47.650	%0,5	52.400	%0,4	%10,0
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLER TOPLAMI	344.386	%3,5	365.140	%3,0	%6,0
TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	9.744.789	%100,0	12.197.932	%100,0	%25,2
	31.12.2017	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	31.12.2018	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	31.12.2017		31.12.2018		
Vadeli/Vadesiz Döviz Mevduatı	189.699	%2	145.445	%1	-23,3
Vadeli/Vadesiz TL Mevduatı	412.733	%4	58.892	%0	-85,7
TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	602.432	%6	204.337	%2	-66,1
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	10.347.221	%100	12.402.269	%100	19,9
DİĞER VARLIKLAR	988.586		-127.830		-112,9
BORÇLAR	4.957.150		4.660.721		-6,0
NET AKTİF DEĞER	6.378.657		7.613.718		19,4
HİSSE SAYISI	1.000.000.000		1.000.000.000		0,0
HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER	6,38		7,61		19,4
KAPANIŞ HİSSE FİYATI	3,33		1,51		-54,7

Not: 320.200.000 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.

**Mall of İstanbul Projesi 3. Faz (12.131,79 m²) 10.01.2018 tarihinde satın alınmıştır.

ORTAKLIĞIN PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar

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 tablolardan 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, aktifimizin %96'lık kısmı gayrimenkul ve iştiraklerden, %2'lik kısmı para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır. Bu düzenlemeler çerçevesinde, şirketimiz %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 31.12.2018 tarihi itibarıyla portföyümüzde tebliğde yer alan söz konusu sınırlamalara aykırı bir varlık yatırımımızın bulunmadığını göstermektedir.

Kira sözleşmelerine istinaden hesaplanan kira bedellerinin para birimi dağılımı; yaklaşık %70'i USD, %30'u Euro şeklindedir. 31.12.2018 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri 526 milyon TL'dir.

AVM + OFİS	AÇILIŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Zafer Plaza	24.03.2009	31.12.2018	352.400	4
Korupark AVM	25.07.2008	31.12.2018	1.540.000	18
Torium AVM	13.09.2011	31.12.2018	490.000	6
Deepo Outlet Center	14.07.2011	31.12.2018	410.000	5
Mall of Antalya AVM	28.04.2017	31.12.2018	490.000	6
Mall of İstanbul AVM	23.05.2014	31.12.2018	2.590.000	30
Torun Tower Ofis Kule	01.11.2014	31.12.2018	1.724.000	20
Torun Center Kiralanabilir Ofis ve Ticari Alan	01.01.2017	31.12.2018	1.078.195	12
TOPLAM			8.674.595	100

PROJELER	BAŞLANGIÇ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Mall of İstanbul 2. Etap (Otel, Konut, Kongre Merkezi)	22.12.2014	31.12.2018	313.344	28
Paşabahçe Villa + Otel Projesi	07.09.2017	31.12.2018	801.100	72
TOPLAM			1.114.444	100

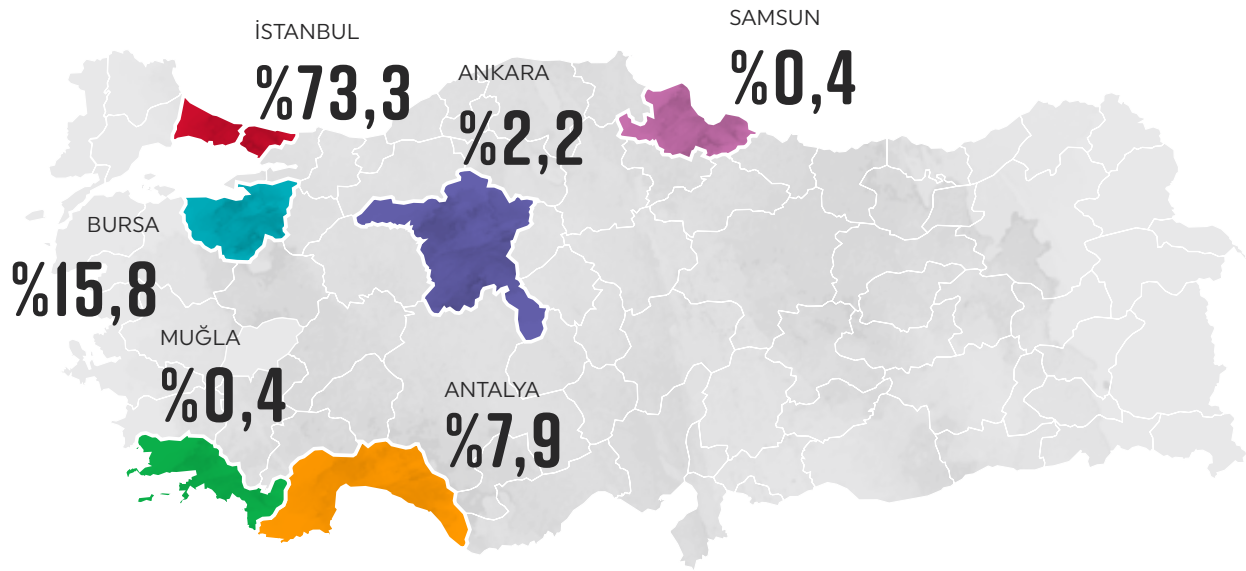
ARSALAR	ALİŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Kayabaşı, Başakşehir, İstanbul	05.05.2008	31.12.2018	64.785	32
Eyüpsultan, İstanbul	08.09.2015	31.12.2018	5.280	3
Kepez, Antalya	30.06.2014	31.12.2018	62.235	31
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz	10.01.2018	31.12.2018	68.120	34
TOPLAM			200.420	100

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Şirketin konsolide finansal tablosuna göre 204 milyon TL para ve sermaye piyasası aracı yekûnu bulunmaktadır.

TORUNLAR GYO'NUN VARLIKLARI

Torunlar GYO'nun 31.12.2018 itibarıyla 12.274 milyon TL olan konsolide varlık toplamının %96'sunu 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.



İSTANBUL
8.942,9 MN TL

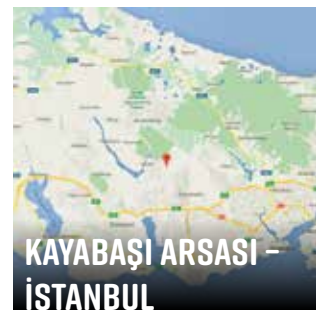
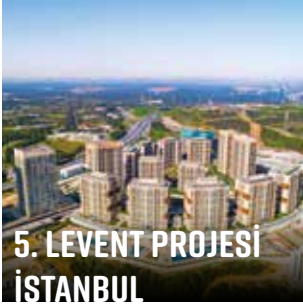
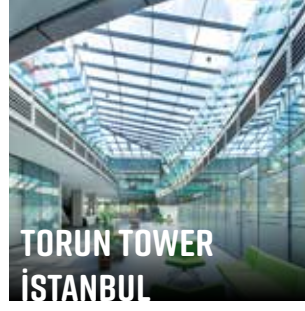
BURSA
1.927,7 MN TL

ANTALYA
962,2 MN TL

ANKARA
267,2 MN TL

SAMSUN
52,4 MN TL

MUĞLA
45,5 MN TL



MALL OF İSTANBUL

İstanbul için yeni bir yaşam merkezi olarak tasarlanan Mall of İstanbul'un toplam inşaat alanı 725.845 m²'dir. 350 mağazalı ve 4 bin araç kapasiteli alışveriş merkezinin %30'u eğlence ve yeme içme alanlarına ayrılmış durumdadır.

KONUT SAYISI

1.081

OFİS SAYISI

181

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 girişlerinin yanında gerçekleştirilen bir yatırımdır. Projenin metro hattı da bulunmaktadır.

İstanbul için yeni bir yaşam merkezi olarak tasarlanan Mall of İstanbul'un toplam inşaat alanı 725.845 m²'dir. 350 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, 700 koltuk kapasiteli konferans/ tiyatro salonuyla zenginleştirilmiş 154.479 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, Tozz 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

NİSAN 2014

AVM Açılış Tarihi

23 MAYIS 2014

Mağaza Sayısı

350

Doluluk Oranı

%97

Ana Kiracılar

**5M MİGROS, ZARA, MEDIA MARKT,
KOÇTAŞ, TEKNOSA, BOYNER,
H&M, VICTORIA'S SECRET, LCW,
DECATHLON, FLO, KOTON**

Brüt Kiralanabilir/Satılabilir Alan

AVM 154.479 M² BKA

KONUT 121.426 M² BSA

KULE OFİS 34.241 M² BSA

YATAY OFİS 5.091 M² BSA

Kiralama/Mülkiyet Durumu

MÜLKİYET

www.mallofistanbul.com.tr

TORUN CENTER

Torun Center'da üç blokun tüm cepheleri, başta İstanbul Boğazı olmak üzere kentin farklı panoramik manzaralarını katlarına taşıyor.

BRÜT SATILABİLİR ALAN

77.988 M²

KULE OFİS VE YATAY OFİS

82.158 M²

TİCARİ ALAN

15.312 M²

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. Zeminaltı alanlar bahçe ve teraslı ofis katları olarak inşa edilmiştir. Ayrıca projenin Büyükdere Caddesi kısmı restoranlar ve kafelerle zenginleştirilmiş bir kent meydanı olarak tasarlanmıştır.





Mülkiyet

TORUNLAR GYO (%100)

İnşaat Başlangıç Tarihi

3Ç 2012

İnşaat Bitiş Tarihi

**4Ç 2015 (OFİS KULE VE
YATAY KULE)**

2016 (REZİDANS KULE)

Brüt Satılabilir ve Brüt

Kıralanabilir Alan

77.988 M² KONUT

**82.158 M² KULE OFİS VE
YATAY OFİS**

15.312 M² TİCARİ ALAN

www.toruncenter.com

TORUN TOWER

A sınıfı ofis projesi olan Torun Tower, 15 dönüm arazi üzerinde, 66 bin m²'lik ofis alanıyla 34 kat üzerinde yükseliyor. Gayrettepe Metro İstasyonu'na sadece 10 metre mesafedeki Torun Tower'da, kule ve yatay ofis olmak üzere iki farklı ofis tipi bulunuyor.

KAT SAYISI

34

DOLULUK ORANI

%93

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 projesinin 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

ARALIK 2011

İnşaat Bitiş Tarihi

HAZİRAN 2014

Kiralama/Mülkiyet Durumu

MÜLKİYET

www.toruntower.com

TORIUM AVM

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 ediyor.

MAĞAZA SAYISI

149

AVM 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. Bu konseptle eğlence ve yeme içme alanları, kiralanabilir alan içinde %25'lik orana ulaşmış durumdadır. 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.

Mülkiyet

TORUNLAR GYO (%100)

Mağaza Sayısı

149

Doluluk Oranı

%75

Ana Kiracılar

**MİGROS, BOYNER, DECATHLON,
H&M, MARKS & SPENCER,
MACFIT, LCW, TEKNOSA, KOTON,
DE FACTO, ÖZDİLEK, TOZZ SHOP**

Kiralama/Mülkiyet durumu

MÜLKİYET

Brüt Kiralanabilir Alan

88.503 M²

www.torium.com.tr



5. LEVENT PROJESİ

5. Levent Projesi, merkezi lokasyonda, her kesimden insanın yaşamayı tercih edeceği orta ve büyük ölçekte daire tipleri sunuyor.

KONUT SAYISI

2.961

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 paylaşımına 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 projesinin, 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 bölümüne 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.

Projede, 1+1'den 4+1'e kadar pek çok daire alternatifleri sunan 2.961 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.

Mülkiyet

VARLIK PAYLAŞIMI

TORUNLAR GYO %54,28

KİPTAŞ %45,72

İnşaat Başlangıç Tarihi

NİSAN 2015

Tahmini Bitiş Tarihi

4Ç 2017 (1. ETAP)

1Ç 2018 (2. ETAP)

2022 (3. ETAP)

Konut Sayısı/Brüt Satılabilir Alan

2.961/400.546 M²

Tahmini İnşaat Maliyeti

1,8 MİLYAR TL

KORUPARK AVM

Türkiye'nin ana caddeye en uzun cepheli alışveriş merkezi olan Korupark'ın en önemli çekim gücü mağaza karmasıdır.

MAĞAZA SAYISI

190

DOLULUK ORANI

%100

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. Korupark şehrin batısında ve bölgenin gelişme aksına, çevre bağlantı yollarına hâkim lokasyonda konumlandırılmıştır. Otobüs, hafif raylı taşıma sistemi, minibüs gibi toplu taşıma araçlarıyla ulaşılmaktadır. 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.

Türkiye'nin ana caddeye en uzun cepheli alışveriş merkezi olan Korupark, aynı zamanda karma bir proje olma özelliği taşınmaktadır. 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 yolu ve çevre yolu bağlantısına 1 km mesafede bulunmaktadır. %100 doluluk oranı ile işletilmektedir.

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), eğlence alanını (eğlence parkı, çocuklar için oyun merkezi) içermektedir.

Mülkiyet

TORUNLAR GYO (%100)

Brüt Kiralanabilir Alan

71.267 M²

Ana Kiracılar

**MİGROS, MEDIAMARKT,
DECATHLON, VAKKO, BEYMEN,
ZARA, BOYNER, LGW, FLO**

Kiralama/Mülkiyet Durumu

MÜLKİYET

www.korupark.com.tr



KORUPARK EVLERİ

Bursa'nın değeri gün geçtikçe artan yeni gelişim bölgesinde bulunan Korupark Evleri, mimarisi ve peyzajıyla dikkat çekiyor.

KONUT SAYISI

1.424

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 7 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 m²lik konut alanına sahiptir. 2011 yılında ruhsatı alınmış olup, 2012 yılı dördüncü çeyreğinde teslimatlarına başlanmıştır.



İnşaat Başlangıç Tarihi
KORUPARK KONUTLARI'NIN
İNŞAATINA 2006 YILINDA
BAŞLANMIŞ OLUP 1. ETAP 2008
YILINDA, 2. ETAP 2009 YILINDA
VE 3. ETAP 2012 YILINDA
TAMAMLANMIŞTIR.

www.korupark.com.tr



ZAFER PLAZA

Zafer Plaza, mimari özgünlüğünün yanı sıra Bursa'da şehrin tam merkezinde %100 doluluk oranı ile sektördeki farkını ortaya koyuyor.

MAĞAZA SAYISI

120

Ekim 1999'da hizmete açılan Zafer Plaza'nın kiralama ve yönetim işleri Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş. tarafından yürütülmektedir. Bursa'da şehrin tam merkezinde %100 doluluk oranı ile işletilmektedir. Zafer Plaza 2000 yılı Türkiye'nin en iyi Alışveriş Merkezi ödülü sahibidir.

Bursa'nın, uluslararası ölçek ve standartlardaki ilk alışveriş merkezi olan Zafer Plaza 19. yılını geride bırakırken, pazardaki etkinliğini de lokasyonundan aldığı güçle sürdürmektedir.



Mülkiyet

TORUNLAR GYO (%72,26)

Doluluk Oranı

%100

Ana Kiracılar

**BOYNER, TEKNOSA, MİGROS,
KOTON, FLO, LCW**

Kiralama/Mülkiyet Durumu

MÜLKİYET

www.zaferplaza.com.tr



DEEPO OUTLET CENTER

Akdeniz Bölgesi'ndeki en büyük outlet olan Deepo, Antalya Havalimanı'na yakın olma avantajını mağaza sahipleri için kazanca dönüştürüyor.

MAĞAZA SAYISI

84

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 projesinde 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 projesinde 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, altgeçit (tünel) kullanımı da gün geçtikçe artmaktadır.

Mülkiyet

TORUNLAR GYO (%100)

Doluluk Oranı

%91

Mağaza Sayısı

84

Ana Kiracılar

**PAUL & SHARK, TOMMY HILFIGER,
UNDER ARMOUR, GUESS,
HUMMEL, ADIDAS, DIESEL, GANT,
OCCASION, VAKKO**

Kiralama/Mülkiyet Durumu

MÜLKİYET

www.deepo.com.tr

MALL OF ANTALYA

Yenilikçi yaklaşımı, enerjisi ve Deepo ile oluşturduğu sinerjiyle Mall of Antalya, Akdeniz'in en görkemli karma kullanım projesi olarak karşımıza çıkıyor.

MAĞAZA SAYISI

124

Antalya Havalimanı'na 3 km, Expo Antalya'ya 9 km uzaklıkta yer alan AVM'nin brüt kiralanabilir alan büyüklüğü 43.703 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 tarz 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.





Mülkiyet

TORUNLAR GYO (%100)

Brüt Kiralanabilir Alan

43.703 M²

Mağaza Sayısı

124

Kiralama/Mülkiyet Durumu

MÜLKİYET

Doluluk Oranı

%85

Ana Kiracılar

**H&M, LCW, MEDIAMARKT, KOTON,
MAVİ, MİGROS, FLO, SKECHERS**

www.mallofantalya.com.tr

ANKAMALL - CROWNE PLAZA OTEL

ANKAmall Alışveriş Merkezi, kiracı karması, merkezi konumu, ulaşım kolaylığı bakımından rekabet gücünü koruyor.

MAĞAZA SAYISI

330

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 karması, 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 tiyatronun, çeşitli restoran ve kafelerin, ulusal ve uluslararası markaların bulunduğu 91.404 m²'lik kiralanabilir alanda hizmet vermektedir.





Mülkiyet

**TORUNLAR GYO'NUN %14,83
HİSSESİNE SAHİP OLDUĞU YENİ
ĐİMAT GYO**

Brüt Kiralanabilir Alan

YENİ ĐİMAT GYO A.Đ. PAYI

91.404 M²

TORUNLAN GYO PAYI

13.555 M²

Doluluk Oranı

%96

Mağaza Sayısı

330

Otel Oda Sayısı

263

Ana Kiracılar

**MİGROS, KOĞTAĞ, BOYNER, H&M,
MUDO CITY, MARKS & SPENCER,
LCW**

Kiralama/Mülkiyet Durumu

MÜLKİYET

www.ankamall.com.tr

BULVAR SAMSUN AVM

Samsun'a kazandırdığı ilk ulusal markalar ile çekim merkezi olma özelliğini taşıyan Bulvar AVM, mimari özellikleriyle ziyaretçilerine her mevsim özel zamanlar vaat ediyor.

MAĞAZA SAYISI

38

DOLULUK ORANI

%89

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 ve %89 dolulukla çalışan 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.

Mülkiyet

ÜST HAKKI TORUNLAR GYO (%40)

Brüt Kiralanabilir Alan

18.090 M²

Ana Kiracılar

**FLO, TEKNOSA, MAVİ, BOYNER,
MANGO, KOTON, DEICHMANN,
DE FACTO, ADL, MCDONALD'S,
BURGER KING**

Kiralama/Mülkiyet Durumu

30 YILLIK ÜST HAKKI

www.bulvarsamsun.com.tr



NETSEL MARİNA

Doğu Akdeniz'in en prestijli marinalarından biri olan Marmaris Netsel Marina, halihazırda Torunlar GYO ve Koç Grubu'nun ortak işletmesi ve Setur Marinalar zincirindeki altıncı marinası olarak hizmetlerini sürdürüyor.

AVM DOLULUK ORANI

%98

MAĞAZA SAYISI

75

Türkiye'nin en büyük üç marinasından 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, halihazırda 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.

Mülkiyet

ÜST HAKKI TORUNLAR GYO
(%44,60)

Arsa

37.478 M²

Yat Kapasitesi

850

Ana Kiracılar

**MİGROS, STEFANEL, PAUL &
SHARK**

Kiralama/Mülkiyet Durumu

49 YILLIK ÜST HAKKI

www.netselmarina.com

NİSHİSTANBUL

Nişİstanbul Projesi, merkezi lokasyonu avantajıyla hem iş hem de yaşam alanlarını bir arada bulunduruyor.

OFİS SAYISI

63

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

Kiralama/Mülkiyet Durumu

MÜLKİYET

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

www.nishistanbul.com

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

Otel, kongre merkezi ve konut alanlarından meydana gelen Mall of İstanbul projesinin 2. etabı, 18.208 m² arsa üzerinde inşa edilmekte olup yaklaşık 109 bin m² inşaat alanına sahiptir.



Otel, kongre merkezi ve konut alanlarından meydana gelen Mall of İstanbul projesinin 2. etabı, 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.

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	328 milyon TL
Kiralama/Mülkiyet Durumu	Mülkiyet

PAŞABAHÇE PROJESİ

Paşabahçe Projesi, “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.



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.

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	712 milyon TL
Kiralama/Mülkiyet Durumu	Mülkiyet
Mevcut Durumu	Eylül 2017 yılında inşaat ruhsatı alınmıştır.

KEMANKEŞ OTEL PROJESİ

İstanbul'un kruvaziyer limanının hemen yanında, yolcuları çekebilecek potansiyele sahip Kemankeş Arsası, ticari potansiyeli yüksek bir bölgede yer almaktadır.



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.

Mülkiyet	Torunlar GYO (%100)
Tahmini İnşaat Başlangıç Tarihi	2019
Tahmini Bitiş Tarihi	2020
Arsa Alanı	1.501 m ²
Brüt Kiralanabilir Alan	3.900 m ²
Tahmini İnşaat Maliyeti	46 milyon TL
Kiralama/Mülkiyet Durumu	Mülkiyet
Mevcut Durumu	Ruhsat aşamasında

KAYABAŞ ARSASI - İSTANBUL

İstanbul'da yeni şehrin kurulacağı bölgede bulunan 60.833,20 m² arsada İstanbul Havalimanı'nın açılışıyla birlikte gerçekleşecek yatırımla şehre yakışır bir proje geliştirilecektir.



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

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

RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

Risk yönetimi

Şirketin 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.

Faaliyet riski

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul yatırımları 31.12.2018 itibarıyla, toplam portföyün yaklaşık %96'sını 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.

Kredi riski

Şirketimiz, 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 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.

Likidite riski

Likidite riski, şirketin 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 kınması 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.

Faiz oranı riski

Şirketimiz, 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.

Şirketimizin bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

Döviz kuru riski

Şirketimiz, 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 lirasına karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır. Şirketimiz başlıca Euro ve ABD doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

31 ARALIK 2018 FAALİYET DÖNEMİ SONRASINDA İLGİLİ KAMUYA AÇIKLANAN ÖNEMLİ OLAYLAR

Şirketimiz projelerinden İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Tophane İskele Cad. 120 Pafta, 64 Ada, 23 Parselde yer alan 6.850,56 m² yapı inşaat alanına sahip olan parselin, otel inşası amacıyla yapı ruhsatı 27.02.2019 tarihinde alınmıştır.

DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Dönem içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

GYO MEVZUATINDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

01.01.2018 - 31.12.2018 döneminde aşağıdaki değişiklik olmuştur:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.01.2018 öncesi yürürlükteki tüm mevzuatlarına uyulmakta olup, 10.05.2018 tarihli ve 30417 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (III-48.1.c) yayınlanmıştır. Bu madde, kâr dağıtımına ilişkin geçiş hükmü ile ilgili olup Kurul ortaklıklara nakit kâr payı dağıtım zorunluluğu getirebilir maddesidir. Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işleten ortaklıklar için 31.12.2017'ye kadar bu madde uygulanmaz ibaresi bu mevzuat değişikliğiyle 31.12.2019 tarihine uzatılmıştır.

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

Bursa/Korupark AVM, İstanbul/Torium AVM, Mall of İstanbul AVM ve Antalya/Deepo Outlet, Mall of Antalya AVM - İşletmecisi Şirket

UNVANI	TORUN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM ve YÖNETİM 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

Bursa/Zafer Plaza AVM - İşletmecisi Şirket

UNVANI	ZAFER PLAZA İŞLETMECİLİK 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	İşletmecisi Şirket m ² bazında kira bedelini sözleşmeye bağlı olarak Torunlar GYO'ya ödemektedir. İşletmecisi şirkete personel, idare ve sair masraflar haricinde ödeme yapılmamaktadır.

Şirketimiz,

- gayrimenkul değerlendirme 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

Torun Center projesi şantiyesinde 06.09.2014'te meydana gelen iş kazası neticesinde İstanbul 13. Ağır Ceza Mahkemesi'nde görülen dava 23 Mart 2018 tarihinde sonuçlanmıştır. Mahkeme, Torunlar GYO'nun ana hissedarları ve üst düzey yöneticileri hakkında herhangi bir cezai yaptırımında bulunmamıştır.

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

Şirketimizin iç kontrol sistemi; Şirketin 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 bütünleşik riskleri en aza indirmek ve ortadan kaldırmak üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç kontrol faaliyetinin temelini oluşturmaktadır.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplere uymaktadır. Bu kapsamda yönetim kurulu bünyesinde "Denetimden Sorumlu Komite" oluşturulmuş ve yönetim kurulu tarafından çalışma esasları belirlenmiştir. Şirketin 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.

Şirketimizin, %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.

Şirketimiz 31.12.2018 itibarıyla ilişkili taraflara 30,1 milyon TL borçludur, buna karşın şirketimizin ilişkili taraflardan 30,7 milyon TL ticari alacağı bulunmaktadır.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

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

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 lokomotif 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 kirleten, 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; geleceğini planlama ve inşa 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'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 artırmaya 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 yarıların 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.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

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

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 çalışmalarını 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.

Toplumun farklı sosyal sorumluluk projeleriyle desteklemekten mutluluk duyan Torunlar GYO, bu çalışmalarını 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.

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, toplumdaki 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 potansiyelle 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.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

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.

2017-2018 Fark (%)	Mall of İstanbul	Zafer Plaza	Korupark	Torium	Deepo Outlet
Su (m ³)	+19,2	-10,5	+24,1	-1,7	-9,7
Elektrik (kwh)	+6,9	-3,9	-5,6	-7,0	-0,6

Torium Alışveriş Merkezi'nin çevreye duyarlı ve enerji tasarrufunu teşvik eden uygulamaları Amerikan Çevre Dostu Binalar Konseyince test edilmiş; 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 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.

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 batarya 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 2017 yılsonu personel sayısı 105'dir (2017:176). Ücretlerin belirlenmesinde cinsiyet, belirleyici bir faktör değildir. Kadın ve erkek çalışanlara benzer ücretler verilmektedir.

Torunlar GYO'ya bağlı tüm inşaat, AVM ve fabrikamızda iş sağlığı ve güvenliği kültürü oluşturmak için gerekli alt yapı 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 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.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

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.

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.

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

31.12.2018 itibarıyla şirketimizin çalışan personel sayısı 105'tir. İş Kanunu'na tabi sendikasız çalışanlarımız vardır. Toplu sözleşme mevcut değildir. Aylık ücretinden başka sağlanan hak ve menfaat bulunmamaktadır.

MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİNİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI

Şirketimizin 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide varlıklarının %62'si (31.12.2017: %56) özkaynaklarla, %38'i (31.12.2017: %44) ise yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir.

Gerek mevcut işlerin devamlılığı gerekse şirket stratejileri doğrultusunda yapılan yatırımlar için yabancı kaynakla finansman sağlanmaktadır. Şirketimizin 2017 yılında 3.004 milyon TL olan net finansal borcu, 2018 yılında 3.990 milyon TL'ye yükselmiştir.

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

İŞLETMENİN GELİŞİMİ HAKKINDA YAPILAN ÖNGÖRÜLER

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN UYGULANMASINA YÖNELİK MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 3 Ocak 2014 Tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporları başlıklı 8. maddesi uyarınca bu dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Şirketimizin bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle AR-GE faaliyeti bulunmamaktadır. Piyasa araştırması ve gerekli görülen diğer analizler profesyonel danışmanlık hizmeti veren kuruluşlar aracılığıyla yürütülmektedir.

ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI

Dönem içerisinde çıkarılan sermaye piyasası aracı yoktur.

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

Şirketin konsolide finansal tablosuna göre 204 milyon TL para ve sermaye piyasası aracı yekûnu 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 raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2018 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 raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

İŞLETMENİN FİNANSAL YAPISINI İYİLEŞTİRMEK İÇİN ALINMASI DÜŞÜNÜLEN ÖNLEMLER

Şirketimiz 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 yönetime 2018 döneminde ücret ve prim toplamı olarak 2.611 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.

01.01.2018 - 31.12.2018 döneminde 643 Bin TL bağış ve yardım yapılmıştır.

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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")'nın ikincil düzenlemeleri ile kararlarına uyuma azami özen ve gayreti göstermektedir. Şirketimizce 31 Aralık 2018 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 ilkelerle uyumlu olmanın gerekliliğine inanmakta ve "Kurumsal Yönetim İlkeleri" ne tam uyum sağlanması noktasında çalışmalarına devam etmektedir. 31 Aralık 2018 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 ilkeler çerçevesinde mekanizmaların daha iyi işletilmesi ve sınırlı sayıda uygulamaya konulamamış olan gönüllü ilkeler dahil kurumsal yönetim uygulamalarımızı geliştirmeye yönelik çalışmalara devam edilecektir. Bu kapsamda; Torunlar GYO' nun, 1 Ocak – 31 Aralık 2018 faaliyet dönemi itibariyle, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan ilkeler 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. Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna ve söz konusu şablonlara Yönetim Kurulu Faaliyet raporumuz ekinde ve şirketimizin 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:

1. PAY SAHİPLERİ**1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması**

Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	21 adet Fon Yöneticisi, 9 analist ile toplantı yapılmıştır. 1 yurtdışında konferansa katılmıştır. 1 tane yılsonu analist toplantısı düzenlenmiştir.
--	---

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/685513
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	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/669006
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 İlkeleri Uyum Raporu
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/689476
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	2017 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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

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. Kar Payı Hakkı

Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri / Kurumsal / Kar Dağıtım Politikası
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	-
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	-

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 yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının 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
19/06/2018	0	%7,18	%90,38	%9,62	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/689476

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
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Yönetim Kurulu
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 SAHİPLERİ

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	Yoktur.
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Denetim Komitesi
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	info@torunlargyo.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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

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 bulunmuyor
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	6

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 Grubunu 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 menfaatin 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 ile 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 olabilecek zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarara ilişkin yönetici sorumluluk sigortası mevcut olup sermayenin %25'ini aşmamaktadır.
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

Aziz Torun	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	20/09/1996	Yok	Hayır	Evet
Mehmet Torun	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	03/05/2010	Yok	Hayır	Evet
Mahmut Karabıyık	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye değil	21/01/2008	Yok	Hayır	Evet
Prof.Dr. Ali Alp	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye değil	08/02/2010	Yok	Hayır	Evet
Ramadan Kumova	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye	19/06/2018	Değerlendirildi	Hayır	Evet
Kenan Yavuz	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye	19/06/2018	Değerlendirildi	Hayır	Evet
İbrahim Kemal Tosun	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye	19/06/2018	Değerlendirildi	Hayır	Evet

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli

Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	62
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

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		Ali Alp	Hayır	Yönetim kurulu üyesi
Denetim Komitesi		Ramadan Kumova	Hayır	Yönetim kurulu üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi		Ramadan Kumova	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi		Remzi Aydın	Hayır	Yönetim kurulu üyesi değil
Riskin Erken Saptanması Komitesi		İsmail Kazanç	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 (Remuneration Committee)		Ali Alp	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi
Ücret Komitesi		Kenan Yavuz	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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

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 İlişkileri - 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 İlişkileri- 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 Yönetim Uyum Raporu

	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. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın 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					

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
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					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X				Kurumsal inetrnet 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 yansıtmayı 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, Kar 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 benimsenmiş, 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 düzenlenmektedir.	X					

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
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 alınmamaktadır.
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					
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.			X			Dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkını engelleyici herhangi bir tedbir alınmamıştır. 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					
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 sağlamakta 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 esasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.			X			Uygulama zorunlu olmayan bir ilke olduğundan yönetici sorumluluk sigortası yapılmamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
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 sınırlandırılmıştır. 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.

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	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					Danışmanlık hizmeti alınmamıştır.
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 kullanılmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullanılmamış 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/IFRS") 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 esasını baz alınarak Türk lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/IFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Şirket, 31 Aralık 2018 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 2018 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 2018 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 2018 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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemiyle değerlemektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda 10.143.533 TL'lik değer üzerinden gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespiti bağımsız değerlendirme şirketi tarafından yapılmış olup detayları Not 8'de sunulmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve gerçeğe uygun değerlerin bulunması için yapılan hesaplamaların önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebiyle bu konu kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı

Değerleme şirketi tarafından yapılan gerçeğe uygun değer hesaplamalarına dair aşağıda sunulan denetim testleri gerçekleştirilmiştir:

- Grup Yönetimi tarafından görevlendirilen değerlendirme şirketi uzmanlarının yetkinliklerinin ve sektör tecrübelerinin değerlendirilmesi,
- Değerleme şirketi tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu,
- Özellikle AVM'ler için İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") yöntemiyle yapılan değerlemelerde kullanılan tahmini kira artış oranları, tahmini doluluk oranları ve tahmini karlılık gibi temel değişkenlerin uygunluğunun değerlendirilmesi,
- Kira artış oranları, doluluk oranları ve karlılığa dair tahminlerin fiili sonuçlarla karşılaştırılması ve uygunluğunun değerlendirilmesi,
- İNA hesaplamalarında kullanılan iskonto oranı ve nihai büyüme oranlarının piyasa verileri ve bağımsız kaynaklardan alınan verilerle karşılaştırılması ve uygunluğunun değerlendirilmesi,
- İskonto oranı, nihai büyüme oranı ve diğer temel değişkenlerin 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,

Ek olarak konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemelerine dair sunulan bilgi ve açıklamaların doğruluğu değerlendirilmiştir.

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 aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, 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 yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi H. Erdem Selçuk'tur.

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



H. Erdem Selçuk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2019

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**İÇİNDEKİLER****SAYFA**

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	150-151
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	152
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	153
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	154
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR	155-223
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	155-157
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	157-187
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	188-189
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	190
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	191-193
NOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	194
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	195-196
NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	197-198
NOT 9 STOKLAR	199
NOT 10 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	200
NOT 11 DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	201
NOT 12 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE MUHASEBELEŞTİRİLEN YATIRIMLAR	201-202
NOT 13 KARŞILIKLAR	202
NOT 14 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	203
NOT 15 ÖZKAYNAKLAR	201-202
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	205
NOT 17 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	206
NOT 18 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	207
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER	207
NOT 20 FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	208
NOT 21 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	208
NOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	209
NOT 23 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	209-210
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	211-212
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	212-220
NOT 26 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	221
NOT 27 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	221-223

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(TUTARLAR AKSI BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2018	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.680.017	2.601.484
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	204.337	602.432
Ticari Alacaklar	7	174.151	172.631
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7, 23	30.700	3.882
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	143.451	168.749
Diğer Alacaklar	11	12.398	1.642
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		12.398	1.642
Stoklar	9	1.261.004	1.624.998
Peşin Ödenmiş Giderler	6	14.275	52.555
Diğer Dönen Varlıklar	10	13.852	147.226
Duran Varlıklar		10.594.422	8.734.333
Ticari Alacaklar	7	10.661	33.498
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		10.661	33.498
Özkaynak Yöntemiyle Muhasebeleştirilen Yatırımlar	12	348.425	315.593
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	10.143.533	8.282.529
Maddi Duran Varlıklar		86.740	9.416
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.060	295
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		1.060	295
Peşin Ödenmiş Giderler	6	4.003	93.002
Toplam Varlıklar		12.274.439	11.335.817

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

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 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2018	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.356.846	2.215.527
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	258.038	469.671
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.685.608	396.372
Diğer Borçlar	11	28.772	35.278
<i>İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar</i>		<i>28.772</i>	<i>35.278</i>
Türev Araçlar		-	277
Ticari Borçlar	7	99.246	119.224
<i>İlişkili Taraplara Ticari Borçlar</i>	<i>7, 23</i>	<i>30.078</i>	<i>11.171</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar</i>	<i>7</i>	<i>69.168</i>	<i>108.053</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.818	2.496
Kısa Vadeli Karşılıklar	13	9.807	10.527
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		<i>9.807</i>	<i>10.527</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	175.973	5.172
Ertelenmiş Gelirler	6	97.584	1.176.510
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.303.875	2.741.633
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.250.389	2.740.433
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	1.182	1.200
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		<i>1.182</i>	<i>1.200</i>
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	10	52.304	-
ÖZKAYNAKLAR		7.613.718	6.378.657
Ödenmiş Sermaye	15	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar	15	(3.338)	(1.195)
Paylara İlişkin Primler	15	25.770	25.770
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.255	65.153
- Yasal Yedekler	15	74.255	65.153
Geçmiş Yıllar Karları	15	5.229.827	4.833.821
Net Dönem Karı	15	1.287.204	455.108
TOPLAM KAYNAKLAR		12.274.439	11.335.817

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 2018 DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(TUTARLAR AKSI BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak- 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2017
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	1.954.283	780.140
Satışların Maliyeti (-)	16	(1.069.194)	(271.486)
BRÜT KAR/ZARAR		885.089	508.654
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(51.496)	(44.913)
Pazarlama Giderleri (-)	17	(6.424)	(11.051)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	1.777.183	393.425
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(1.394)	(1.754)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		2.602.958	844.361
Özkaynak Yöntemiyle Muhasebeleştirilen Yatırımların Karlarından/ Zararlarından Paylar	12	54.364	30.161
FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/ ZARARI		2.657.322	874.522
Finansman Gelirleri	20	64.665	67.229
Finansman Giderleri (-)	20	(1.434.783)	(486.643)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		1.287.204	455.108
Dönem Vergi Gideri/Geliri	22	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		1.287.204	455.108
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		1.287.204	455.108
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	21	1,29	0,46
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.287.204	455.108

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 2018 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Net Dönem Karı	Net Özkaynaklar
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	500.004	(1.195)	25.770	53.732	4.222.854	1.172.384	5.973.549
Transferler	-	-	-	11.421	1.160.963	(1.172.384)	-
Sermaye artırımı (*)	499.996	-	-	-	(499.996)	-	-
Kar payları (*)	-	-	-	-	(50.000)	-	(50.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	455.108	455.108
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(1.195)	25.770	65.153	4.833.821	455.108	6.378.657
1 Ocak 2018 itibarıyla 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 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(3.338)	25.770	74.255	5.229.827	1.287.204	7.613.718

(*) Bakınız: Not 15.

(**) Bakınız: Not 12.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2018 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(TUTARLAR AKSI BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2018	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2017
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı		271.785	60.667
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltilmeler		(649.381)	(45.592)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		843.975	207.829
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	250.437	128.331
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.241	1.312
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	7	3.518	3.512
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		660	(3.356)
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler		(277)	(2.974)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	8	(1.694.571)	(374.050)
Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(54.364)	(6.196)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(365.360)	(348.067)
Ticari alacaklardaki azalışla ilgili düzeltmeler		17.799	66.541
Ticari borçlardaki azalışla ilgili düzeltmeler		(19.978)	(22.038)
Stoklardaki azalış / (artış)		324.350	(422.915)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalışla ilgili düzeltmeler		39.179	42.643
Ertelenmiş gelirlerdeki artışla / (azalış)		(855.406)	22.564
Faaliyetlerle ilgili diğer dönen/duran varlıklardaki azalış / (artış)		135.202	(36.720)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış)		(6.506)	1.858
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		272.463	61.449
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(678)	(421)
Diğer ödemeler		-	(361)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIŞLARI			
B. Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları		(113.028)	(143.327)
İştiraklerden temettü geliri	12	19.389	18.761
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(60.040)	(7.493)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(72.377)	(154.595)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(550.836)	177.388
Alınan faiz		70.609	63.220
Ödenen faizler		(301.243)	(97.922)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		1.048.123	2.651.296
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.318.397)	(2.392.706)
Türev araçlardan nakit girişleri		72	26.950
Türev araçlardan nakit çıkışları		-	(23.450)
Ödenen temettüler		(50.000)	(50.000)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		(392.079)	94.728
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	(6.510)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)	4	(392.079)	88.218
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	595.219	507.001
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	203.140	595.219

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 2018 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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 yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 105'tir (31 Aralık 2017: 176) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 15).

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

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

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir.

Torunlar GYO A.Ş. 12 Mart 2018 tarihi itibarıyla TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin ("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	2018 İştirak oranı %	2017 İştirak oranı %
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.	Türkiye	Otel Yönetimi	100	-

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 31 Aralık 2018 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

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

Mülkiyetleri Samsun Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı, Samsun İli, İlkadım İlçesi 205 Ada, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no.lu parseller ile 376 Ada, 1 no.lu parsel ve 377 Ada, 5 no.lu parselleri kapsayan alan üzerindeki "Eski Sigara Fabrikası ve Müştemilatlarının", Samsun Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'na projesi onaylatılarak, alışveriş merkezi ve/veya otel olarak yenilenmesi; iki katlı yer altı otoparkının yapılarak, işletme hakkının Samsun Büyükşehir Belediyesine bırakılması; tapuya 30 yıl süre ile sınırlı ayni hak tesisi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi) yapılarak, alışveriş merkezi ve/veya otelin işletme cirosundan Samsun Büyükşehir Belediyesine pay verilmek suretiyle, 30 yıl süre ile işletilmesi; süre sonunda, Samsun Büyükşehir Belediyesine devredilmesi işi ihalesini Şirket'in dahil olduğu ortak girişim grubu kazanmış olup, söz konusu iş ile alakalı olarak, 7 Ocak 2010 tarihinde TTA Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş. ünvanıyla kurulmuştur.

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

(TUTARLAR AKSI BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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 Özyazıcı

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

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

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

İştirakler

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

İştirak	Faaliyet konusu
Yeni Gimat GYO A.Ş. ("Yeni Gimat")	Ankamall AVM ve Crowne Plaza Hotel mülk sahibi
Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. ("Netsel")	Marmaris Marina işletmesi

Yeni Gimat

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

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

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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.

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.

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 esası baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esası 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 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 11 Mart 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

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

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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 ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca 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 Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Bu sebeple, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Bağlı ortaklık

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyette bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	2018 İştirak oranı %	2017 İştirak oranı %
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.	Türkiye	Otel Yönetimi	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.

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

(TUTARLAR AKSI BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

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:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönen varlıklar	2.714	7.310
Duran varlıklar	141.431	128.867
Toplam varlıklar	144.145	136.177
Kısa vadeli yükümlülükler	51.587	39.119
Uzun vadeli yükümlülükler	27.804	38.307
Özkaynaklar	64.754	58.751
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	144.145	136.177
Net dönem karı / (zararı)	9.129	(14.722)

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 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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 yazamamaktadır. 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 gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçülebildiğinde gerçeğe uygun değerinden aksi takdirde maliyet bedeli üzerinden gösterilir.

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

	31 Aralık 2018 (%)	31 Aralık 2017 (%)
Netsel	44,60	44,60
Yeni Gimat	14,83	14,83

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar ^(*)

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

Yeni Gimat'dan elde edilen tutarlar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Toplam varlıklar	1.825.053	1.954.235
Toplam yükümlülükler	26.731	19.698
Net dönem karı	275.719	189.964

Netsel'den elde edilen tutarlar

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

TFRS 9 Finansal Araçlar

(a) Finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü

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

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

Bu yeni koşulların detayları ve Grup'un konsolide finansal tabloları üzerindeki etkileri aşağıda açıklanmıştır.

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

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

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

(b) Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

1) Ticari alacaklar:

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

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

Değer Düşüklüğü

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

(c) Finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü

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

TFRS 9 standardının uygulanmasının Grup'un finansal yükümlülüklerinin sınıflandırılması ve ölçümü üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

Konsolide Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri

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

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

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

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

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

TMS 40 (değişiklikler) TMS 40'a yapılan değişiklikler: Yatırım Amaçlı Gayrimenkulun Transferi

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

2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler:

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSI BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

TFRS Yorum 22 Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli

Söz konusu yorum aşağıda sıralanan yabancı para insinden işlemlerin olduğu durumlara yöneliktir.

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

Yorum Komitesi aşağıdaki sonuca varmıştır:

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

Henüz yürürlüğe girmemiş yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihinde, Grup, henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 16	<i>Kiralamalar¹</i>
TMS 28 (Değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar¹</i>
TFRS Yorum 23	<i>Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler¹</i>
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları</i>
TMS 19 (Değişiklikler)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a İlişkin Değişiklikler¹</i>
2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 3, TFRS 11, TMS 12 ve TMS 23 Standartlarındaki değişiklikler¹</i>

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

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

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

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

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

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

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

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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

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

TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulamasının genel etkileri

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

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (değişiklikler)

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

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

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

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal 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 konsolide finansal tablolarında herhangi bir sınıflama yapmamıştır.

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

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir (Not 4).

İlişkili taraflar

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

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

Dövizli işlemler

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

Finansal varlıklar

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

(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:

- 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.
- Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Faiz geliri, sonraki 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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.

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.

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

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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.

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 2018 tarihi itibarıyla açık bir türev enstrümanı bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

Finansal Araçlar için 31 Aralık 2017 tarihine kadar Uygulanan Muhasebe Politikaları

Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

a) Krediler ve alacaklar

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

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

b) Türev finansal araçlar

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

Muhasebeleştirme ve Ölçüleme

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

Avanslar

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile 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.

Finansal kiralamalar

Grup - kiracı olarak

Finansal Kiralama

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

Operasyonel Kiralama

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

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.

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değeri belirlenir. 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 değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. İnşaatına 1 Ocak 2009 öncesi başlanan stokların (TMS 23'e göre özellikli varlık olarak tanımlanan stoklar) üzerine borçlanma maliyetleri aktifleştirilmezken bu tarihten sonra başlayan projelerde ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri aktifleştirilmektedir. Halihazırda veya ileride üzerinde konut inşaatı yapılacak arsalar stoklar içerisinde değerlendirilmiştir. Stoklar, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa vadeli olarak sınıflandırılmıştır (Not 9).

Maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Motorlu Taşıtlar	5
Demirbaşlar	4-5
Binalar	50

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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 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.

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

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

(TUTARLAR AKSI BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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

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 alma 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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 ömür boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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 hazine hisse senetleri olarak adlandırılır ve özkaynakların içerisinde nominal değerleri üzerinden kaydedilir. Hazine hisselerinin alım/satımı kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmez, doğrudan özkaynaklar üzerinde muhasebeleştirilir.

Hisse başına kazanç

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

Türkiye'de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip bedelsiz sermaye artışları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, 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 7 ve 26).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEKİZÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 13.762 TL (31 Aralık 2017: 10.224 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, beklenmeyen bir şekilde ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı geçmiş tahsil 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 değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme ve emsal karşılaştırma yöntemlerine göre tespit edilmiştir. Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan gerçeğe uygun, emsal karşılaştırma veya bağımsız değerleme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranı, kira artışları, nihai büyüme oranları vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Grup 2018 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerleme çalışmalarını 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 değerleme 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 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihli konsolide finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

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	8 Ocak 2019	Gelir indirgeme	%16-25	%8-15	%8	-
İstanbul İkitelli Kayabaşı arsa	8 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.065
İstanbul Beyoğlu 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

31 Aralık 2017	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (%)	Yıllık kira artış oranı	Nihai büyüme oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Antalya Deepo AVM	5 Ocak 2018	Gelir indirgeme	%11	%3	%3	-
Mall of Antalya	5 Ocak 2018	Gelir indirgeme	%11	%3	%3	-
Antalya Kepez arsalar	5 Ocak 2018	Emsal karşılaştırma	-	-	-	250-1.805
Bursa Korupark AVM	5 Ocak 2018	Gelir indirgeme	%11	%3	%3	-
Torium AVM	5 Ocak 2018	Gelir indirgeme	%11	%3	%3	-
Bursa Zafer Plaza AVM	5 Ocak 2018	Gelir indirgeme	%11	%3	%3	-
Mall of İstanbul AVM	5 Ocak 2018	Gelir indirgeme	%11	%3	%3	-
Torun Tower	5 Ocak 2018	Emsal karşılaştırma	-	-	-	8.120-26.440
Paşabahçe arazisi	5 Ocak 2018	Gelir indirgeme	%11	%4	%4	3.010-10.100
İstanbul İkitelli Kayabaşı arsa	5 Ocak 2018	Emsal karşılaştırma	-	-	-	875
İstanbul Beyoğlu Kemankeş binası	5 Ocak 2018	Emsal karşılaştırma	-	-	-	38.450-39.700
Bursa Korupark bağımsız bölümler	5 Ocak 2018	Emsal karşılaştırma	-	-	-	500-4.340
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	5 Ocak 2018	Emsal karşılaştırma	-	-	-	5.127-10.000
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis projesi	5 Ocak 2018	Gelir indirgeme	%11	%3	%3	-
Torun Center	5 Ocak 2018	Emsal karşılaştırma	-	-	-	10.165 - 25.715

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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

- i. Grup'un 31 Aralık 2018 ve 2017 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 hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-409 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 900.000 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-581 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 580.000 TL olarak belirlenmiştir).
- ii. Grup'un, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 57.680 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli 2018-408 tarihli 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 62.235 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-579 tarihli 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 78.010 TL olarak belirlenmiştir).
- iii. Grup, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain 53.185,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Korupark Alışveriş Merkezi Mayıs 2007 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-398 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.540.000 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli ve 2017-575 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.293.000 TL olarak belirlenmiştir).
- iv. Grup, 31 Aralık 2018 ve 2017 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 hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-391 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 2.590.000 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli ve 2017-566 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 1.860.000 TL olarak belirlenmiştir).

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

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

- v. Grup, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde kain 44.571 m² yüzölçümlü alan üzerine Torium Alışveriş Merkezi projesini gerçekleştirmiştir. Torium AVM projesi tamamlanmış olup, AVM 30 Ekim 2010 tarihinde ziyarete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-400 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 490.000 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli ve 2017-568 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 465.200 TL olarak belirlenmiştir).

- vi. Grup'un 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi'nde kain 70.644 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur ve 3.935 m² alanlı iskele ve rıhtım için 49 yıllık kullanım hakkına sahiptir. Söz konusu arsa üzerinde 5 Yıldızlı Otel ve Apart Otel projesi yapılması planlanmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2018 tarihli 2018-404 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 801.100 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-570 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 754.600 TL olarak belirlenmiştir).

- vii. Grup, 31 Aralık 2018 ve 2017 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 kiralınmasına ilişkin sözleşme imzalanmıştır.

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

- viii. Grup, 31 Aralık 2018 ve 2017 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 8 Ocak 2019 tarihli 2018-397 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 352.400 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli 2017-574 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 291.600 TL olarak belirlenmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

- ix. Grup'un, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kayabaşı Köyü'nde kain 60.833 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımını ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

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

- x. Grup, 31 Aralık 2018 ve 2017 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 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-406 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 61.660 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli ve 2017-571 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 58.170 TL olarak belirlenmiştir).

- xi. Grup'un 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain Bursa Korupark Alışveriş Merkezi'nin eklentileri olan bir adet yunus havuzu, sosyal tesisler, ofis ve depoları bulunmaktadır.

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

- xii. Grup, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 18.209 m² alan üzerinde Mall of İstanbul Otel Kongre Merkezi ve Ofis Projesi yapılmaktadır.

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

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

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

xiii. Grup, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde 2.177 m² kiralanabilir alana sahip 20 adet ofis ve 2 adet konuttan oluşan 22 adet üniteyi kiraya vermiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018-392 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri toplam 13.550 TL olarak belirlenmiştir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2018 tarihli ve 2017-564 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri toplam 19.080 TL olarak belirlenmiştir).

xiv. Grup, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi'nde Torun Center projesinde yer alan 68.673 m² kiralanabilir alana sahip işyeri, ofis ve ticari ünitelerden oluşan bir kısmı 2018 yılında kiraya verilmiştir.

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

2.8 Portföy sınırlamalarına uyum

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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 2018 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	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
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
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 endirekt giderlerle bu projeye ilişkilendirildiği diğer maliyet kalemlerinden oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları ^(*)	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları ^(**)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	188.677	146.072	210.551	352.487	-	-	352.487	8.535
Korupark AVM	107.503	87.826	90.474	178.447	-	-	178.447	728
Torun Tower	74.805	74.362	39.503	113.860	-	-	113.860	87
Torium AVM	49.596	22.981	(71.301)	(48.272)	-	-	(48.272)	11.311
Zafer Plaza AVM	28.800	21.003	(37.420)	(16.417)	-	-	(16.417)	-
Antalya Deepo AVM	25.178	16.980	12.516	29.496	29.496	262	-	-
Mall of Antalya	17.631	4.550	(56.967)	(55.327)	-	-	(55.327)	108.819
Mall of İstanbul	-	-	-	-	-	-	-	-
Konut ve Ofisler	-	-	-	-	-	-	-	-
Antalya Kepez Arsalar	222	222	16.360	16.582	-	-	16.582	-
Korupark bağımsız bölümler	398	368	(1.117)	(749)	-	-	(749)	-
Torun Center	156	156	(8.242)	(8.086)	-	-	(8.086)	2.736
Ara toplam	492.966	374.520	194.357	562.021	-	-	562.021	132.478
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	88.502	34.033	-	34.858	-	-	34.858	40.090
Korupark 3. Etap Konutlar	12.066	7.579	-	6.188	-	-	6.188	-
Mall of İstanbul	-	-	(5.361)	(5.361)	-	-	(5.361)	115
Torium konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Nishistanbul Projesi	2.246	1.560	-	1.393	-	-	1.393	-
Ara toplam	102.814	43.172	(5.361)	37.078	-	-	37.078	40.205
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi ^(***)	183.990	90.706	-	84.533	-	-	84.533	522.975
Torun Center	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis projesi	-	-	40.361	40.361	-	-	40.361	9.002
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Paşabahçe arazisi	-	-	134.270	134.270	-	-	134.270	13.000
Kayabaşı arsası	-	-	3.984	3.984	-	-	3.984	-
Kemankeş binası	-	-	6.439	6.439	-	-	6.439	-
İştirakler								
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	28.172	-	28.172	-
Netsel	-	-	-	-	3.239	-	3.239	-
TTA	-	-	-	-	(1.250)	-	(1.250)	-
Torunlar Özyazıcı	-	-	-	-	-	-	-	-
Dağıtılmamış	370	256	-	(24.325)	30.161	(419.414)	(413.578)	-
Toplam	780.140	508.654	374.050	844.361	60.321	(419.414)	485.269	717.660

^(*) 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 endirekt giderlerle bu projeye ilişkilendirildiği diğer maliyet kalemlerinden oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kasa	-	1
Banka	203.925	602.340
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>2.928</i>	<i>829</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>200.997</i>	<i>601.511</i>
Diğer hazır değerler	412	91
	204.337	602.432

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzerleri	204.337	602.432
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(1.197)	(7.213)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	203.140	595.219

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

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

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

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	20.195	106.243	46.689	176.108
Avro	6.502	39.194	3.009	13.586
Diğer	1	8	1	5
		145.445		189.699

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEYİNCİYE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

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

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

a) Banka kredileri

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli banka kredileri	258.038	469.671
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	1.652.764	374.690
Uzun vadeli banka kredileri	2.187.695	2.669.391
Toplam borçlar	4.098.497	3.513.752

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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

31 Aralık 2017	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) ^(*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	14,75	TL	312.123	312.123
	2	Avro	34.891	157.548
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	14,75	TL	61.550	61.550
	5,84	ABD Doları	58.902	222.173
	3,47	Avro	20.146	90.967
Uzun vadeli banka kredileri	15	TL	248.566	248.566
	5,47	ABD Doları	515.037	1.942.667
	3,94	Avro	105.893	478.158
Toplam banka kredileri				3.513.752

^(*) 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 2018 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
2019	-	1.585.968
2020	703.497	452.846
2021	190.334	452.846
2021 ve sonrası	1.293.864	630.577
	2.187.695	3.122.237

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 yıla kadar	32.844	21.681
1 yıl - 5 yıl	62.694	71.043
	95.538	92.724

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin önemli bir kısmı 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 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

NOT 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	8.748	44.339
Gelecek aylara ait giderler	5.527	8.216
	14.275	52.555
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları (*)	970	89.651
Gelecek yıllara ait giderler	3.033	3.351
	4.003	93.002

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (**)	97.584	1.164.658
Ertelenmiş gelirler	-	11.852
	97.584	1.176.510

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ticari alacaklar	75.589	48.174
Alacak senetleri (*)	81.011	122.252
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not:23)	30.700	3.882
Alınan çekler	613	8.567
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(13.762)	(10.244)
	174.151	172.631
Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alacak senetleri (*)	10.661	33.498
	10.661	33.498

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

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönem başı	(10.244)	(6.732)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(3.864)	(5.044)
Konusu kalmayan karşılıklar	346	1.532
Dönem sonu	(13.762)	(10.244)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
3 - 6 ay arası	(262)	(3.128)
6 aydan daha uzun	(13.500)	(7.116)
	(13.762)	(10.244)
Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ticari borçlar	68.518	103.553
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not:23)	30.078	11.172
Borç senetleri	650	4.499
	99.246	119.224

31 Aralık 2018 ve 2017 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 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	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	299.600	105	110.295	410.000	-	-
Mall of Antalya (*)	278.400	12.740	-	-	198.860	490.000
Bursa Zafer Plaza AVM	291.600	-	-	-	60.800	352.400
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	19.080	60	-	-	(5.590)	13.550
Korupark bağımsız bölümler	20.613	11	-	-	1.809	22.433
5. Levent (***)	-	-	-	38.246	14.684	52.930
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi (**)	754.600	4.855	-	-	41.645	801.100
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis 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 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'ye yanında inşa edilen yurt binasına ilişkin arsa maliyetinin maddi duran varlıklara sınıflanmasından ve 5. Levent projesinden kira geliri elde edilecek kısımların stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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

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

^(**) Grup, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesinde (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.

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

NOT 9 - STOKLAR

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

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

^(*) Torun Center Projesi 45.776 m²'si Kule Ofis, 36.382 m²'si Yatay Ofis, 77.988 m²'si Konut ve 15.312 m²'si Ticari Alan olmak üzere toplam 175.408 m² satılabilir alana sahiptir. Kule Ofis ve Yatay Ofislerin teslimine 31 Aralık 2016 tarihinde başlanarak 31 Aralık 2018 itibarıyla 87 adet konut, 46 adet ofis ve 39 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 573.522 TL kesin satış geliri elde edilmiştir (31 Aralık 2017: 81 adet konut, 45 adet ofis ve 39 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 541.849 TL satış geliri elde edilmiştir). 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

^(**) Mall of İstanbul projesine ilişkin inşaat ruhsatı 18 Mart 2011 tarihinde alınmıştır. Söz konusu proje, 129.186 m² alışveriş merkezi, 97.700 m² konut, 8.433 m² ofis ve 421.209 m² ortak alan olmak üzere toplam 656.528 m²'lik inşaat alanına sahip karma projedir. Projenin inşaatına Mart 2011'de başlanılmıştır. Konut ve ofis teslimlerine 24 Aralık 2013 tarihinde başlanmış olup, AVM 23 Mayıs 2014 tarihinde açılmıştır. Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Mart 2011 tarihli ve 2011/TGYO/10 numaralı ekspertiz raporuna göre, ilgili proje içerisinde yer alan toplam 146.039 m² brüt satılabilir alana sahip konut ve ofis bölümüne ait arsanın değeri 203.233 TL olarak belirlenmiş olup proje bitiminde satışı yapılacak olan konut ve ofislere ait söz konusu arsa bedeli stoklara transfer edilmiştir. Proje teslimlerine 24 Aralık 2013'te başlanarak 31 Aralık 2018 itibarıyla 1.078 adet konut, 133 adet ofis ve 21 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 985 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. 31 Aralık 2018 itibarıyla 361 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. (31 Aralık 2017: 1.077 adet konut, 133 adet ofis ve 21 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 623.824 TL kesin satış geliri elde edilmiştir).

^(***) İstanbul İl, Yenibosna mahallesinde 243DS3A pafta, 338 ada, 1 parsel'de kayıtlı Nishistanbul projesinde bulunan 1 adet ofis (brüt 260 m²) ve 6 adet mağaza (brüt 1.546 m²) bulunmaktadır.

^(****) Korupark Projesi üçüncü etabı kapsamında 17 blok ve 678 konut 2 adet işyeri yer almakta olup, 20 Mart 2011 tarihi itibarıyla inşaatına, 30 Nisan 2011 itibarıyla de proje ön satışlarına başlanmıştır. 31 Aralık 2018 itibarıyla toplam 100.204 m²'lik 667 adet konutun satışı ve teslimatı gerçekleştirilmiştir (31 Aralık 2017: 99.532 m²'lik 663).

^(*****) Torium projesinde 31 Aralık 2018 itibarıyla, 5.723 m²'lik 53 adet konuttan, 5.534 m²'lik 51 adet konut satılmış olup, geriye 189 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır. 2018 yılında ise herhangi bir teslim yoktur.

^(*****) 5. Levent projesinde 31 Aralık 2018 itibarıyla, 1.799 adet konut satılmış ve teslimatı gerçekleştirilmiştir. (31 Aralık 2017: 173 adet)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

NOT 10 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Diğer dönen varlıklar		
Katma Değer Vergisi ("KDV") alacağı	11.561	139.036
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.669	4.636
Diğer	622	3.554
	13.852	147.226
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Proje maliyetlerine ait kısa vadeli yükümlülükler (*)	171.213	-
Ödenecek vergi ve fonlar	4.591	5.172
Gider tahakkukları	169	-
	175.973	5.172
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Proje maliyetlerine ait uzun vadeli yükümlülükler (*)	52.304	-
	52.304	-

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

NOT 11 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Diğer borçlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan depozito ve teminatlar	28.608	33.651
Diğer	164	1.627
	28.772	35.278
Diğer alacaklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Verilen depozito ve teminatlar	9.293	1.454
Diğer alacaklar	3.105	188
	12.398	1.642

NOT 12 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE MUHASEBELEŞTİRİLEN YATIRIMLAR

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	308.370	14,83	286.891
TTA	40,00	25.902	40,00	22.250
Netsel	44,60	14.153	44,60	6.452
		348.425		315.593
		31 Aralık 2018		31 Aralık 2017
Dönem başı		315.593		328.158
İştiraklerden gelir ve giderler (net)		50.712		31.411
İştiraklerden alınan temettüleri		(19.389)		(18.761)
Torunlar-Özyazıcı tasfiye etkisi (*)		-		(23.965)
Geri alınmış paylar (**)		(2.143)		-
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)		3.652		(1.250)
Dönem sonu		348.425		315.593

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

(**) Şirket'in iştiraklerinden Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin 2017 yılında %100 bağlı ortaklığı konumundaki Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile birleşmesi sonucunda, bağlı ortaklığın elinde bulunan ve 2018 yılı içerisinde yapılan geri alım işlemi sonucu 2.143 TL Yeni Gimat GYO A.Ş. hisseleri geri alınmış paylar olarak raporlanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Yeni Gimat	40.997	28.172
Netsel	9.715	3.239
TTA	3.652	(1.250)
Toplam	54.364	30.161

NOT 13 - KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Maliyet karşılığı	-	6.820
Dava karşılıkları (*)	9.807	3.707
	9.807	10.527

(*) Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Aralık 2018 itibarıyla 9.806 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2017: 3.708 TL). 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 29 adet maddi ve manevi tazminat davası, 158 adet iş davası ve 29 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 9.807 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. (31 Aralık 2017: Dava karşılığının 1.422 TL tutarındaki kısmı şantiyelerde meydana gelen iş kazalarına ilişkin davalardan, 962 TL tutarındaki kısmı işçi-işveren uyumsuzluğu davalarından ve kalan 1.325 TL ise diğer muhtelif davalardan oluşmaktadır). 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 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı	1.182	1.200
	1.182	1.200

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

NOT 14 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminatlar	217.344	201.867

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

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

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

Yukarıda belirtilen asgari kira gelirlerinin hesaplanmasında; Mall of İstanbul AVM, Korupark AVM, Torium AVM, Zafer Plaza AVM ve Deepo AVM'ye ait kiralar dikkate alınmış olup 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.

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

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

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

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

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	915.000	4.813.724	915.000	3.451.289
Avro	355.000	2.139.942	225.000	1.015.989
TL	418.399	418.399	418.399	418.399
		7.372.065		4.885.677

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

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 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Grup, çıkarılmış sermayesinin 176.100.000 Tam TL'den 224.000.000 Tam TL'ye arttırılması nedeniyle ihraç edilecek 47.900.000 Tam TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 8.452.942 Tam TL olmak üzere toplam 56.352.942 Tam TL nominal değerli payların halka arzına ait izahname 7 Ekim 2010 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca tescil edilmiş olup, 14 Ekim 2010 tarih ve 7669 sayılı Ticaret Sicil gazetesinin 641-735 aralığındaki 95 adet sayfada yayımlanmıştır. Hisse senetleri 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren BIST'te işlem görmektedir.

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 artırımını işlemleri 16 Ağustos 2012 tarihinde tamamlanmıştır.

2016 yılı net karından 50.000 TL temettü ödenmek üzere 23 Mayıs 2017 tarihli Genel Kurul'da karar alınmıştır. 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 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

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

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEKİZÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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

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

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

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

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

NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	2018	2017
Satış gelirleri		
Kira gelirleri	526.116	411.150
Konut ve ofis satış gelirleri	1.307.091	286.070
Ortak alan gelirleri	114.196	81.816
Diğer	6.880	1.104
	1.954.283	780.140
Satışların maliyeti		
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(911.233)	(150.946)
Ortak alan giderleri	(137.644)	(90.833)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(18.486)	(27.613)
Diğer	(1.831)	(2.094)
	(1.069.194)	(271.486)
Brüt kar	885.089	508.654

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 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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

Genel yönetim giderleri	2018	2017
Vergi, resim ve harçlar (*)	(14.428)	(15.106)
Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri	(9.964)	(5.044)
Personel giderleri	(8.162)	(9.139)
Bağışlar	(643)	(3.284)
Taşınmaz giderleri	(12.122)	(4.699)
Danışmanlık giderleri	(1.268)	(1.932)
Amortisman giderleri	(1.241)	(1.312)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(825)	(398)
BİST, SPK ve MKK giderleri	(338)	(1.719)
Diğer	(2.505)	(2.280)
	(51.496)	(44.913)

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

Pazarlama giderleri	2018	2017
Reklam ve tanıtım giderleri (**)	(1.954)	(4.326)
Personel giderleri	(1.873)	(2.775)
Konut satışı pazarlama giderleri	(103)	-
Amortisman giderleri	(748)	(682)
Danışmanlık giderleri	(60)	(2.148)
Diğer	(1.686)	(1.120)
	(6.424)	(11.051)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

NOT 18 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	2018	2017
Satılan konut maliyetleri	(911.233)	(150.946)
Ortak alan giderleri	(137.644)	(90.833)
Dava ve şüpheli alacak karşılık gideri	(9.964)	(5.044)
Vergi, resim ve harçlar	(14.428)	(15.106)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(18.486)	(27.613)
Personel giderleri	(10.035)	(11.914)
Reklam giderleri	(1.954)	(4.326)
Bağışlar	(643)	(3.284)
Taşınmaz giderleri	(12.122)	(4.699)
Danışmanlık giderleri	(1.328)	(4.080)
Amortisman giderleri	(1.989)	(1.994)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(825)	(398)
BIST giderleri	(338)	(1.719)
Diğer	(6.125)	(5.494)
	(1.127.114)	(327.450)

NOT 19 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	2018	2017
Diğer faaliyet gelirleri		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları (Not 8)	1.694.571	374.050
İnşaat sahası diğer gelirleri (*)	5.577	5.126
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 7)	346	1.532
Kur farkı gelirleri, net	68.967	2.212
Diğer	7.722	10.505
	1.777.183	393.425
Diğer faaliyet giderleri		
İnşaat sahası diğer giderleri (*)	(1.394)	(1.579)
Diğer	-	(175)
	(1.394)	(1.754)

(*) 31 Aralık 2018 itibarıyla inşaat sahası diğer gelir ve giderlerinin, önemli bir kısmı 5. Levent ve Torun Center projelerinin (31 Aralık 2017: 5. Levent ve Torun Center projesi) geliştirme aşamasındayken taşeronların şantiye sahasındaki hizmetlerden faydalanması sonucu oluşan gelir ve giderlerden ve taşerona kesilen cezalara ilişkin oluşan gelirlerden oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

NOT 20 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	2018	2017
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	64.665	63.220
Türev finansal araçlardan gelir	-	4.009
	64.665	67.229
Finansal giderler		
Kur farkı gideri, net	(1.106.380)	(295.092)
Faiz gideri	(315.102)	(191.551)
Türev finansal araçlardan giderler	(13.301)	-
	(1.434.783)	(486.643)

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

NOT 21 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Hissedarlara ait net kar	1.287.204	455.108
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000.000	1.000.000.000
Hisse başına kar (Tam TL)	1,29	0,46

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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 ortaklıklarının karları üzerinden hesaplanan vergi tutarlarından oluşmaktadır.

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

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflardan alacaklar	2018	2017
Torun AVM (*)	27.076	2.708
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	3.591	1.174
Prn Perakende Mağ.ve Tic.A.Ş	33	-
	30.700	3.882
İlişkili taraflara borçlar	2018	2017
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (***)	17.981	104
Torun AVM (*)	4.011	-
Torunlar Gıda	24	-
Torun Ailesi (**)	8.062	11.068
	30.078	11.172

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

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

(***) Torun Yapı Grup'un inşaat işlerini üstlenmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar	2018	2017
Torun AVM	28.345	34.717
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	33.900	28.820
Diğer	8.077	368
	70.322	63.905

Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Şirket'in sahip olduğu Zafer Plaza AVM'nin işletmeciliğini yapmaktadır. Zafer Plaza AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, Torunlar GYO 31 Aralık 2018 dönemi için 33.900 TL ve 31 Aralık 2017 dönemi için 28.820 TL kira geliri elde etmiştir. Zafer Plaza ile olan işlemler normal piyasa koşulları ve piyasa fiyatları üzerinden gerçekleştirilmiştir.

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

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

Faiz gelirleri:	2018	2017
Torun AVM	1.001	-
Diğer	-	74
	1.001	74

Faiz giderleri:	2018	2017
Torun AVM	454	933
Torun Yapı	121	2
Torunlar Gıda	3	53
Zafer Plaza	104	42
	682	1.030

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

	2018	2017
Ücret ve primler	2.611	2.571

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

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

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerlerinden taşınmaktadır.

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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

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	-	-	-

Finansal yükümlülükler	31 Aralık 2018 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Türev araçlar	-	-	-

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

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

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 öngörülemezliğine 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 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

31 Aralık 2018 ve 2017 itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
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	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2017						
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Kısa vadeli borçlanmalar	469.671	485.293	145.383	339.910	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	396.372	408.033	102.008	306.025	-	-
Diğer borçlar	35.278	35.278	-	35.278	-	-
Ticari borçlar	119.224	119.224	119.224	-	-	-
	1.020.545	1.047.828	366.615	681.213	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Uzun vadeli borçlanmalar	2.740.433	3.015.374	-	-	3.015.374	-
	2.740.433	3.015.374	-	-	3.015.374	-
Türev olmayan finansal yükümlülükler, toplamı	3.760.978	4.063.202	366.615	681.213	3.015.374	-
Türev finansal yükümlülükler, net	-	-	-	-	-	-
Türev nakit girişleri						
Türev nakit çıkışları	277	277	-	277	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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

	31 Aralık 2018				
	3 aya kadar	3 - 12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	200.997	-	-	3.340	204.337
Ticari alacaklar	-	143.451	10.661	-	154.112
İlişkili taraflardan alacaklar	30.700	-	-	-	30.700
Toplam varlıklar	231.697	143.451	10.661	3.340	389.149
Finansal yükümlülükler	434.697	1.508.949	2.250.389	-	4.194.035
Ticari borçlar	99.246	-	-	-	99.246
Toplam kaynaklar	533.943	1.508.949	2.250.389	-	4.293.281
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(302.246)	(1.365.498)	(2.239.728)	3.340	(3.904.132)

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

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 2018 tarihinde ABD Doları ve Avro para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 19.614 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2017: 28.065 TL).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	2.078.471	3.288.247
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	2.115.564	318.229
Toplam finansal yükümlülükler	4.194.035	3.606.476

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 2018 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Ticari alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
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	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017	Ticari alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	3.882	202.247	602.432
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	201.867	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.882	194.755	602.432
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	17.736	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	10.244	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(10.244)	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar değer düşüklüğü hesabında dikkate alınmamıştır. 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 2018 ve 2017 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Varlıklar	156.175	209.710
Yükümlülükler	(3.657.437)	(2.916.196)
Net bilanço pozisyonu	(3.501.262)	(2.706.486)

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:

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	-	-	-
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 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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 2018 ve 2017 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 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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BIN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

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.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Toplam yükümlülükler	4.194.035	3.606.476
Hazır değerler	(204.337)	(602.432)
Net yükümlülük	3.989.698	4.354.728
Özkaynaklar	7.613.718	6.378.657
Yatırılan sermaye	1.000.000	1.000.000
Net yükümlülük / Özkaynak oranı	%52	%68

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

NOT 26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 27 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup; 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	204.337	602.432
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	11.404.537	9.907.527
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	348.425	315.593
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		317.140	510.265
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	12.274.439	11.335.817
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	4.098.497	3.513.752
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	95.538	92.724
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	7.613.718	6.378.657
Diğer kaynaklar		466.686	1.350.684
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	12.274.439	11.335.817

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	204.337	602.432
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	204.337	602.432
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	202.131	110.122
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(I)	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEKÇE BİN TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017	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)	%95	%93	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%3	%3	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	%0	%0	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0	%0	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0	%0	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%58	%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 2018	31 Aralık 2017
Yeni Gimat	14,83	308.370	286.891
TTA	40,00	25.902	22.250
Netsel	44,60	14.153	6.452
		348.425	315.593

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA'nın 31 Aralık 2018 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, Yeni Gimat ve TTA, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo 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 eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu iştiraklerin gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir. İştiraklerin sahibi oldukları yatırım amaçlı gayrimenkulleri Not 1'de detaylı olarak açıklanmıştır. Netsel'in şirket 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.



TORUNLAR **T** GYO

www.torunlargo.com.tr