

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.đ.

31.03.2021 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

- 1- Şirket Profili
- 2- Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz
- 3- Yönetim Kurulu
- 4- Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 5- Kâr Dağıtım Politikası
- 6- GYO Mevzuatındaki Değişiklikler
- 7- Önsöz
- 8- 01 Ocak – 31 Mart 2021 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
- 9- 01 Ocak – 31 Mart 2021 Hesap Dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları
- 10- Diğer

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPORUN DÖNEMİ: 01.01.2021 – 31.03.2021 tarihli hesap dönemi

Bu rapor, 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun İşletmeler tarafından Düzenlenecek Finansal Raporlar ile Bunların Hazırlanması ile İlgilere Sunulmasına İlişkin İlke, Usul ve Esasları Tebliği’nin 8. Madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2021 – 31.03.2021 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Merkez adresi: Kavacık, Rüzgarlıbahçe Mah. Özalp Çıkmaı No:4 34805 Beykoz / İstanbul

Telefon no: (0216) 425 20 07

Faks no: (0216) 425 03 12

İnternet adresi: www.torunlargo.com.tr

Elektronik posta adresi: info@torunlargo.com.tr

1. Şirket Profili

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
işlem gördüğü pazar ve	BİST Gayrimenkul Yat. Ort. / BİST Mali
şirketin dahil olduğu endeksler	BİST Tüm / BİST Tüm – 100 / Yıldız Pazar 2. Grup
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

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 düzeye getirmeyi amaçlayan diğer faaliyetleri yürütmektedir.

Şirketimizin Türkiye gayrimenkul sektöründeki kapsamlı deneyimi ve bilgisi Torunlar GYO'ya, kentsel gelişim, demografik eğilimler ve hedef pazarlardaki potansiyel müşteri profili hakkında net bir bakış açısı kazandırırken, geliştirmeye uygun arsalari avantajlı fiyatlara satın alma imkânı veren geniş bir çevre sağlamaktadır. Yerel belediyeler, yükleniciler, satıcılar ve sektördeki diğer katılımcılarla kurulan köklü ilişkiler, Şirketimize, arsalari 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 ilâ çok geniş kapsamlı, sınıfının en iyisi alışveriş merkezlerinin geliştirilmesi ve varlık yönetimidir.

31.03.2021 itibarıyla 13.823 milyon TL konsolide varlık toplamının %97'sini büyüme potansiyeli yüksek konut, ofis, alışveriş merkezi, otel gibi, çeşitli karma kullanım amaçlı geliştirme projeleri ve proje geliştirilecek arsalari barındıran gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri oluşturmaktadır.

2. Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz

Vizyon

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

Misyon

- 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.

Stratejik hedefler

Şirket aşağıdaki stratejileri izleyerek rekabet avantajı sağlamayı hedeflemektedir:

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

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

Torunlar GYO Yönetim Kurulu, yılda 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.

3. Yönetim Kurulu

21.05.2020 tarihinde gerçekleştirilen 2019 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	21.05.2020
Kenan YAVUZ	Üye	Bağımsız	21.05.2020
Dr. Emre ÇAMLİBEL	Üye	Bağımsız	21.05.2020

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, 2021 yılının 1. çeyreğinde 7 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	M. Emre Çamlıbel	Kenan Yavuz	Ramadan Kumova	Ramadan Kumova	Ramadan Kumova
Üye	H. Didem Hömek	Ali Alp	M. Emre Çamlıbel	M. Emre Çamlıbel	Ali Alp
Üye	Pelin Örsel	Ramadan Kumova	İsmail Kazanç	Ali Alp	M. Emre Çamlıbel
Üye			Remzi Aydın		

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 üyelikleri,

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,

M. Emre Çamlıbel; Re-pie Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Başkanı. İNDER Yönetim Kurulu Üyesi, gayrimenkul sektörü başta olmak üzere proje yönetimi ve iş geliştirme alanlarında yurt içi ve yurt dışında 25 yıldan fazla deneyim sahibi, Boğaziçi Üniversitesi'nde yarı zamanlı öğretim Görevlisi; MIT, Columbia, Berkeley, UTSA, Oxford ve VGTU'de misafir öğretim görevlisi,

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

Davalar

Önemli bir dava bulunmamaktadır.

Ortaklığın iç kontrol sistemi ile iç ve dış denetim faaliyetleri hakkında bilgiler

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 PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir.

4. Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirketin 31.03.2021 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye bilgileri

Çıkarılmış sermaye	1.000.000.000 TL
Kayıtlı sermaye	1.000.000.000 TL

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 ÜNVANI	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			1.000.000.000,00	100,00

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

Çıkarılmış sermayenin,

- a) 200.469.264,92 adet payı temsil eden 200.469.264,92 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup A Grubunu,
- b) 200.469.264,93 adet payı temsil eden 200.469.264,93 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup B Grubunu,
- c) 599.061.470,15 adet payı temsil eden 599.061.470,15 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.

İştirakler ve ilişkili taraf işlemleri

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 31.03.2021 itibarıyla ilişkili taraflara 27,9 milyon TL ticari borçludur, buna karşın şirketimizin ilişkili taraflardan 15,9 milyon TL ticari alacağı bulunmaktadır.

5. Kâr Dağıtım Politikası

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, dağıtılabılır 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 dağıtılabılır 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 Resmî 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.

6. GYO Mevzuatındaki Değişiklikler

01.01.2021 - 31.03.2021 döneminde aşağıdaki değişiklik olmamıştır.

7. Önsöz

Değerli paydaşlarımız,

İktisadi faaliyet 2020 yılının son çeyreğinde geçmiş öngörülerle büyük ölçüde uyumlu, güçlü bir seyir izlemiştir. Milli gelir 2020 yılı son çeyreğinde yıllık bazda %5,9, çeyreklik bazda %1,7 oranında artmıştır. İnşaat sektörüne ilişkin göstergeler hariç tutulduğunda, yurt içi talep kuvvetli bir artış sergilemiştir. Özel tüketim talebi, mal ve hizmet kalemlerinde geniş bir yayılımla gücünü korurken, kamu tüketimi iktisadi faaliyeti desteklemeye devam etmiştir. Yatırım harcamaları, makine-teçhizat yatırımlarındaki yüksek oranlı artışa rağmen inşaat yatırımlarındaki belirgin daralmayla büyümeyi sınırlamıştır. Turizmdeki kısmi toparlanma ve mal ihracatındaki güçlü seyirle birlikte mal ve hizmet ihracatı hızlı bir artış kaydetmiş ve net ihracatın dönemlik büyümeye katkısı pozitif olmuştur.

İlk çeyreğe ilişkin veriler iktisadi faaliyetin kuvvetli seyrini sürdürdüğüne ve toplam talep koşullarının geçmiş öngörülerden daha enflasyonist bir düzeyde olduğuna işaret etmiştir. Ocak ayının sonlarından itibaren kredi büyümesinde gözlenen yükseliş eğiliminin yanı sıra Mart ayı başında salgın kısıtlamalarının gevşetilmesiyle birlikte iktisadi faaliyet güç kazanmıştır. Sanayi üretimi ve perakende satışlar Ocak-Şubat döneminde bir önceki çeyreğe göre hızlı bir artış kaydederek uzun dönem eğilimlerinin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Öte yandan salgından olumsuz etkilenen hizmet sektörleri görece zayıf bir görünüm arz etmektedir. Satış ve anket göstergeleri ilk çeyrekte tüketim ve yatırım talebinin güçlü olduğuna, yatırım amaçlı kredi kullanımının arttığına işaret etmiştir. İmalât sanayiinde yatırım

eğilimindeki iyileşme firma ölçeği itibarıyla genele yayılmıştır. Bununla birlikte salgının gidişatı ve aşılama sürecine bağlı olarak iktisadi faaliyet üzerinde her iki yönde riskler bulunmaktadır.

İhracattaki artış ve altın ithalatındaki gerilemeye rağmen, güçlü iç talep ve emtia fiyatları cari işlemler dengesini olumsuz etkilemeye devam etmektedir. 2020 yılının son çeyreğinde ağırlıklı olarak Avrupa bölgesinin sürüklediği ihracat yılın ilk çeyreğinde bölge ve sektörler yayılarak kuvvetli seyrini devam ettirmiştir. Bu gelişmede ihracat fiyatlarındaki artışın yanı sıra küresel düzeyde imalat sanayi faaliyetlerinin olumlu seyri önemli rol oynamıştır. Diğer taraftan, iç talepteki canlı seyrin devam etmesi ve uluslararası emtia fiyatlarındaki artışlar, altın ithalatındaki düşüşe rağmen ithalat faturasını olumsuz etkilemektedir. Salgının hem yurt dışında hem yurt içinde hızla yayılması nedeniyle son dönemde kısıtlamaların sıklaştırılması turizm gelirleri üzerindeki riskleri canlı tutmaktadır (Kaynak: TCMB).

2021 yılının birinci çeyreğinde finansal ve operasyonel sonuçlarımızı, pandemi etkilerine rağmen, oluşturduğumuz bütçeye ulaşacak şekilde çalışmalarımızı sürdürdük. Şirketimizin 2021 yılı birinci çeyreğinde önemli faaliyetlerine ve mali sonuçlarına aşağıda yer verilmiştir.

- 2021 yılı birinci çeyreğinde çoğunluğu 5. Levent ve Torun Center projelerinden toplam 100 milyon TL tutarında konut ve ofis satış hasılatı elde edilmiştir.
- Şirketimiz, 2021 yılı birinci çeyreğinde 5 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.
- 2021 yılı birinci çeyreğinde çoğunluğu kira gelirleri olmak üzere, 261 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %48'i kira gelirleri, %38'si konut satışlarıdır. Covid-19 pandemisi nedeniyle dönem genelinde AVM'ler kısıtlı faaliyet göstermiştir. Bu nedenle, AVM ve ofis kira gelirlerinde, geçen yılın aynı dönemine göre %22 azalış olmuştur.
- 31.12.2020 tarihinde 13.715 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.03.2021 tarihi itibarıyla hemen hemen aynı seviyede kalarak 13.823 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %63, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %37'dir. Şirket aktiflerinin %97'sini yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel ve yurt yatırımları), %2'sini ise nakit ve nakit benzeri varlıklar oluşturmaktadır.
- TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 1.698 milyon TL karşılığı açık pozisyonun 209 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmasına sebebiyet vermiştir.
- 4.411 milyon TL tutarındaki net borcumuzun etkisiyle 2021 yılı birinci çeyreğinde 100 milyon TL net faiz gideri oluşmuştur.
- Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 217 milyon TL, VAFÖK marjı ise %83'tür.

Netice itibarıyla, finansal giderlerin olumsuz etkisiyle şirketimiz 2021 yılı birinci çeyreğini 117 milyon TL zarar ile tamamlamıştır.

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

Saygılarımızla,

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

8. 01 Ocak – 31 Mart 2021 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi

8.1. Ekonomik Görünüm

8.1.1. Ekonomi

Uluslararası Ekonomik Gelişmeler

Küresel ekonomi destekleyici politikalar ve aşılama sürecindeki olumlu gelişmelerin etkisiyle toparlanmaya devam etmekte, bu iyileşme sürecinde özellikle imalat sanayi faaliyeti ve küresel ticaretteki ivmelenme belirleyici olmaktadır. Bununla birlikte, ülkelerin salgından etkilenme dereceleri ve büyüme görünümüleri önemli derecede farklılık göstermektedir. ABD'nin büyüme görünümü, son açıklanan mali paket ile birlikte, diğer gelişmiş ülkelere göre olumlu yönde ayrılmış, büyüme tahminleri yukarı yönlü güncellenmiştir. Çin ekonomisi de salgın sonrası küresel ortalamanın üzerinde bir hızla toparlanmaktadır. Euro Bölgesi'nde ise 2020 yılı son çeyrek büyümesi beklentilerden iyi gerçekleşmiş ancak salgının yeni dalgaları ve alınan önlemler nedeniyle 2021 yılı birinci çeyreği için görünüm kötüleşmiştir. Genel olarak salgının seyri ve aşılama hızındaki farklılaşmalar ülkeler arasındaki normalleşme süreçlerinin de farklılaşmasına yol açmaktadır. Bununla birlikte, küresel büyüme tahminleri daha önce olduğu gibi yılın ikinci yarısından itibaren güçlü toparlanmaya işaret etmektedir. Bu çerçevede Türkiye'nin dış talep görünümü bir önceki çeyreğe göre belirgin bir değişim göstermemiştir. 2022 yılına ilişkin tahminler ile birlikte dış talebin, 2021 yılı sonunda salgın öncesi düzeyini yakaladıktan sonra 2022 yılında yıllık %4-5 bandında büyümesi beklenmektedir. Ancak yıllık büyüme tahminleri Türkiye'nin ana ticaret ortaklarının bir bölümünde salgın öncesi milli gelir düzeyine dönülmesinin zaman alacağına işaret etmektedir. Küresel iktisadi faaliyete ilişkin olumlu beklentilere karşın salgın ile ilgili belirsizliklere bağlı olarak büyüme görünümü üzerindeki riskler her iki yönde canlılığını korumaktadır.

Salgının ve alınan önlemlerin emek yoğun hizmet sektörünü daha olumsuz etkilemesi, istihdam piyasasındaki toparlanmayı da geciktirmektedir. Kısıtlamaların yoğun olarak uygulandığı Euro Bölgesi'nde imalat ve hizmet sektörleri arasındaki farklılaşma PMI endekslerinde açıkça görülmektedir. Bununla birlikte Almanya sanayi üretimi son iki ayda beklentilerin aksine gerilemiştir. Salgın sürecinin uzaması imalat sanayini de olumsuz etkileme potansiyeline sahiptir. Hizmet sektörü istihdamı sanayileşmiş ülkelerin hepsinde toplam istihdamın büyük bölümünü oluşturmaktadır. Bu nedenle büyüme görünümündeki toparlanma istihdam ve işsizlik oranlarına aynı ölçüde yansımamıştır. ABD'de imalat sanayi istihdamı hizmet istihdamına göre daha hızlı toparlanmış olmakla birlikte her ikisi de Mart ayı itibarıyla salgın öncesi seviyenin oldukça gerisindedir. Ayrıca işsizlik oranları da büyük ekonomilerde salgın öncesi düzeyin üzerindedir. Buna ilâveten, işsizlik oranları işgücü piyasasındaki olumsuzluğu tam olarak yansıtmamaktadır. Salgın döneminde istihdam ile birlikte işgücü de daralmış birçok kişi iş aramayı bırakmıştır. Normalleşme ile birlikte bu kişilerin işgücüne geri dönmesi işsizlik oranlarındaki düzelmeyi daha da geciktirebilecektir. Kaynak: TCMB

Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

İktisadi faaliyet, 2020 yılı son çeyreğinde güçlü seyrini korumuş ve uzun dönem eğiliminin üzerinde kalmaya devam etmiştir. Bu dönemde, milli gelir yıllık %5,9, çeyreklik %1,7 oranında artmıştır. Sanayi katma değeri, ihracattaki olumlu performansın da katkısıyla güçlü bir artış göstermiştir. Hizmetler sektörü sanayi bağlantılı kalemlerdeki kuvvetli seyir ve turizmdeki kısmi toparlanmayla birlikte büyümeye pozitif katkı yapmıştır. Özel tüketim talebi, mal ve hizmet kalemlerinde geniş yayılımını korurken, kamu tüketimi yurt içi talebi desteklemeye devam etmiştir. Yatırım harcamaları makine-teçhizat yatırımlarındaki yüksek oranlı artışa rağmen inşaat yatırımlarındaki belirgin daralma kaynaklı olarak dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Böylece, inşaat hariç nihai yurt içi talep kuvvetli bir artış sergilemiştir. Bu dönemde, turizmdeki kısmi toparlanma ve mal ihracatındaki güçlü seyirle birlikte mal ve hizmet ihracatı bir önceki çeyreğe göre yüksek oranlı bir artış sergilemiştir. Diğer taraftan, mal ve hizmet ithalatı dönemlik bazda yataya yakın bir seyir izlemiş ve net ihracatın dönemlik büyümeye katkısı pozitif olmuştur.

İlk çeyreğe ilişkin veriler ekonominin döngüsel durumuna dair görünümünden daha güçlü olmak üzere iktisadi faaliyetin enflasyonist düzeylerdeki seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Sanayi üretimi Ocak-Şubat ayları ortalaması itibarıyla bir önceki çeyreğe göre %2,3 oranında artmış ve salgının bu dönemdeki kısıtlayıcı etkilerine rağmen uzun dönem eğiliminin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Sanayi üretimindeki güçlü durum, ara malları ve dayanıklı tüketim mallarında daha belirgin olmak üzere, sektörler itibarıyla geniş bir yayılım sergilemiştir. Kredi genişlemesine bağlı olarak inşaat bağlantılı ara malı sektörleri ile taşıt ve dayanıklı tüketim malı sektörlerinde salgın sonrası toparlanma daha kuvvetli olmuştur. Öte yandan, giyim, deri ve petrol ürünleri sektörleri salgın öncesi düzeylerini henüz yakalayamamıştır. Sanayi üretimi ile benzer şekilde, ciro endekslerinin Ocak-Şubat dönemi verileri incelendiğinde, ticaret ve inşaat sektörlerinde cirolar artarken, salgın kısıtlamalarından doğrudan etkilenen sektörlerdeki gidişata bağlı olarak hizmetler sektörü görece daha zayıf seyretmiştir. İktisadi faaliyette salgına bağlı olarak meydana gelen sektörel ayrışma firma kârlılıklarına da yansımıştır. Kaynak: TCMB

8.1.2. İnşaat Sektörü

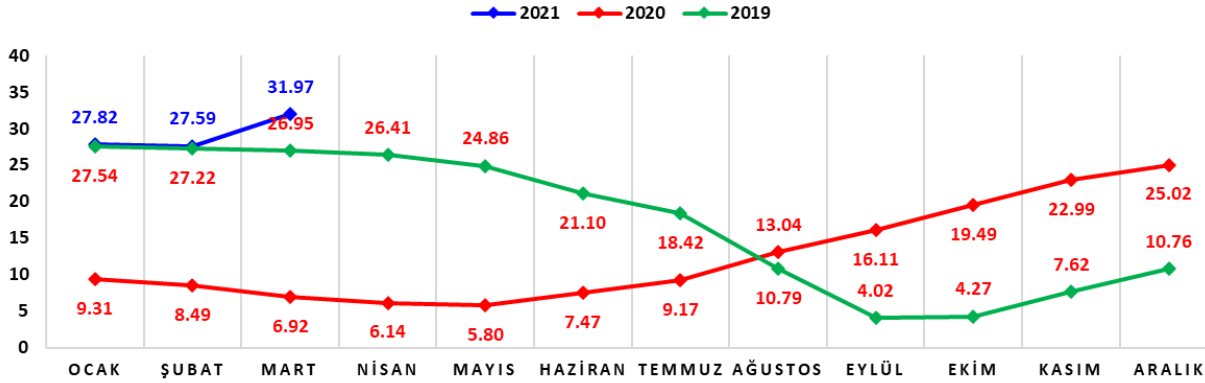
İNŞAAT SEKTÖRÜNDE BÜYÜME

DÖNEM	İNŞAAT(%)	GSYİH (%)
2011	11,5	8,8
2012	0,6	2,1
2013	7,4	4,2
2014	2,2	2,9
2015	4,9	6,1
2016	5,4	3,2
2017	9,0	7,5
2018 1.Ç	6,9	7,5
2018 2.Ç	1,8	5,8
2018 3.Ç	-6,1	2,5
2018 4.Ç	-7,7	-2,7
2018	-1,9	3,0
2019 1.Ç	-8,2	-2,6
2019 2.Ç	-11,7	-1,7
2019 3.Ç	-9,0	1,0
2019 4.Ç	-5,2	6,4
2019	-8,6	0,9
2020 1.Ç	-2,8	4,5
2020 2.Ç	-3,9	-10,3
2020 3.Ç	4,7	6,3
2020 4.Ç	-12,5	5,9
2020	-3,5	1,8

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi değişim oranları (2015=100), Mart 2021

İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ, YILLIK DEĞİŞİM ORANI



İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %3,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,97 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,89, işçilik endeksi %0,36 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %37,96, işçilik endeksi %20,36 artmıştır. Kaynak: TÜİK

8.1.3. Konut Sektörü

TABLO.1. AYLIK KONUT SATIŞLARI

DÖNEM	2014	2015	2014-2015 DEĞİŞİM	2016	2015-2016 DEĞİŞİM	2017	2016-2017 DEĞİŞİM	2018	2017-2018 DEĞİŞİM	2019	2018-2019 DEĞİŞİM	2020	2019-2020 DEĞİŞİM	2021	2020-2021 DEĞİŞİM
OCAK	87,639	86,167	-1.7%	84,556	-1.9%	95,389	12.8%	97,019	1.7%	72,937	-24.8%	113,615	55.8%	70,587	-37.9%
ŞUBAT	82,597	95,021	15.0%	101,703	7.0%	101,468	-0.2%	95,953	-5.4%	78,450	-18.2%	118,753	51.4%	81,222	-31.6%
MART	87,617	116,030	32.4%	117,205	1.0%	128,923	10.0%	110,905	-14.0%	105,046	-5.3%	108,670	3.4%	111,241	2.4%
NİSAN	83,610	119,317	42.7%	106,348	-10.9%	114,446	7.6%	103,087	-9.9%	96,071	-6.8%	42,783	-55.5%		-100.0%
MAYIS	90,377	107,888	19.4%	114,800	6.4%	116,558	1.5%	119,655	2.7%	91,937	-23.2%	50,936	-44.6%		-100.0%
HAZİRAN	92,936	110,657	19.1%	106,187	-4.0%	97,579	-8.1%	119,413	22.4%	61,355	-48.6%	190,012	209.7%		-100.0%
TEMMUZ	85,101	96,589	13.5%	81,343	-15.8%	115,869	42.4%	123,878	6.9%	102,236	-17.5%	229,357	124.3%		-100.0%
AĞUSTOS	105,624	112,463	6.5%	114,751	2.0%	120,198	4.7%	105,154	-12.5%	110,538	5.1%	170,408	54.2%		-100.0%
EYLÜL	115,786	92,483	-20.1%	108,918	17.8%	140,298	28.8%	127,327	-9.2%	146,903	15.4%	136,744	-6.9%		-100.0%
EKİM	95,645	104,098	8.8%	130,274	25.1%	122,882	-5.7%	146,536	19.2%	142,810	-2.5%	119,574	-16.3%		-100.0%
KASIM	103,783	106,008	2.1%	132,655	25.1%	122,732	-7.5%	89,626	-27.0%	138,372	54.4%	112,483	-18.7%		-100.0%
ARALIK	134,666	142,599	5.9%	142,713	0.1%	132,972	-6.8%	136,845	2.9%	202,074	47.7%	105,981	-47.6%		-100.0%
3AY TOPLAM	1,165,381	1,289,320	10.6%	1,341,453	4.0%	1,409,314	5.1%	1,375,398	-2.4%	1,348,729	-1.9%	341,038	-74.7%	263,050	-22.9%

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2021 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %22,9 azalışla 263.050 adet konut satılmıştır.

2021 yılı Şubat ayında Türkiye genelinde bir önceki aya göre %2,6 oranında artan konut fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %30,8 oranında artarken, reel olarak ise %13,1 oranında artmıştır. İstanbul'da bu oranın nominal artışı %27,9 ve Ankara'da %29,1, İzmir'de nominal artışı %32,3 olarak gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB

TABLO.2. İPOTEKLİ VE DİĞER KONUT SATIŞLARI

İPOTEKLİ	OCAK - MART 2020	OCAK - MART 2021	FARK (%)
İlk Satış	43,246	13,144	-69.6%
İkinci El	86,053	34,072	-60.4%
TOPLAM	129,299	47,216	-63.5%
DİĞER	OCAK - MART 2020	OCAK - MART 2021	FARK (%)
İlk Satış	64,186	67,226	4.7%
İkinci El	147,553	148,608	0.7%
TOPLAM	211,739	215,834	1.9%
İPOTEKLİ + DİĞER	OCAK - MART 2020	OCAK - MART 2021	FARK (%)
İlk Satış	107,432	80,370	-25.2%
İkinci El	233,606	182,680	-21.8%
TOPLAM	341,038	263,050	-22.9%
YABANCILARA SATIŞ	OCAK - MART 2020	OCAK - MART 2021	FARK (%)
	10,948	9,887	-9.7%

Kaynak: TÜİK

2021 yılı birinci çeyreğinde 263.050 olan toplam konut satışının 80.370 adedi ilk satıştan, 182.680 adedi ikinci el satıştan oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %25,2; ikinci el satışlar ise %21,8 oranında azalış gösterdi.

2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotek tesisi yoluyla satılan konutların satışında %63,5 oranında azalış göstererek 47.216 adet oldu. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %1,9 oranında artış göstererek 215.834 adet oldu.

TABLO.3. YABANCILARA KONUT SATIŞ ADETLERİ

ADET	OCAK - MART 2020	OCAK - MART 2021
Toplam	10,948	9,887
İstanbul	5,375	5,024
Antalya	2,151	1,884
Ankara	665	642
Mersin	273	453
Yalova	339	263
Sakarya	235	142
Bursa	371	205
Samsun	234	190
Muğla	181	160
İzmir	209	177
Diğer İller	915	747

Kaynak: TÜİK

Yabancılara konut satışları 2021 yılı birinci çeyreğinde 9.887 adet olarak gerçekleşerek geçen yıla göre %9,7 azalış göstermiştir. En çok konut satılan iller İstanbul ve Antalya olmuştur.

Özellikle son yıllarda İstanbul başta olmak üzere Türkiye'nin dünyada artan popülaritesi, Mütekabiliyet yasasındaki değişiklikler, kaliteli gayrimenkul stokundaki artış ve yüksek getiri gayrimenkule yabancı yatırımlarının artmasını sağlayan başlıca etkenlerdir.

Konut kredisi deęiřimi

2020 yılsonunda 278,2 milyar TL olan konut kredileri 2020 yılsonundan bu yana %0,6 azalarak 2021 yılı birinci çeyreğinde 276,7 milyar TL'ye yükselmiştir. Kaynak: BDDK

TABLO.4. ALINAN KONUT YAPI RUHSATI VE KULLANIM İZİN BELGELERİ

DÖNEM	Yapı Ruhsatı Verilen Daire Sayısı	Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Daire Sayısı
2011	650,127	556,769
2012	771,878	556,331
2013	839,630	726,339
2014	1,031,754	777,596
2015	897,230	732,948
2016	1,006,650	754,174
2017	1,405,447	833,517
2018	669,165	894,240
2019	324,839	740,470
2020	547,211	599,889

Kaynak: TÜİK

TABLO.5. KONUT SEKTÖRÜ STOK GELİŞİMİ

DÖNEM	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	BİRİNCİ EL KONUT SATIŞLARI	STOK	STOK / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
2013	726,339	529,129	197,210	27.2%
2014	777,596	541,554	236,042	30.4%
2015	732,948	598,667	134,281	18.3%
2016	754,174	631,686	122,488	16.2%
2017	833,517	659,698	173,819	20.9%
2018	894,240	651,572	242,668	27.1%
2019	740,470	511,682	228,788	30.9%
2020	599,889	469,740	130,149	21.7%
TOPLAM	6,059,173	4,593,728	1,465,445	24.2%

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul alanındaki yabancı sermaye yatırımları incelendiğinde, 2020 Ocak – Mart döneminde 1,279 milyon USD olan gayrimenkul alanındaki doğrudan yabancı sermaye yatırımı, 2021 yılının aynı döneminde %3,0 azalarak 1,240 milyon USD olarak gerçekleştiği görülmektedir. Kaynak: TCMB

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Mart ayında bir önceki aya göre %0,34, geçen yılın aynı dönemine göre %5,99 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %105,40 oranında artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Mart ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı %5,71 oranında stoklarda erime gözlemlenmiştir.

Mart ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7,53'lük (son 6 aylık ortalama %7,54) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Mart ayında peşinat kullanım oranı %61,56, banka kredisi kullanım oranı %14,01 ve senet kullanım oranı %24,43 olarak gerçekleşmiştir.

Mart ayında satışı gerçekleştirilen konutların %56,87'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %43,13'ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Adet Bazlı Stok Erime Hızı (Kompozit)		
Oca.21	Şub.21	Mar.21
5.39%	4.02%	5.71%

Peşinat Kullanım Oranı		
Oca.21	Şub.21	Mar.21
51.22%	57.50%	61.56%

Banka Kredisi Kullanım Oranı		
Oca.21	Şub.21	Mar.21
22.59%	17.02%	14.01%

Senet Kullanım Oranı		
Oca.21	Şub.21	Mar.21
26.19%	25.48%	24.43%

Yabancıların Markalı Konut Satışlarındaki Oranı		
Oca.21	Şub.21	Mar.21
7.05%	7.00%	7.53%

Kaynak: REIDIN - GYODER

8.1.4. Perakende Sektörü

Türkiye Perakende Sektörü, son 15-20 yılda ağırlıklı olarak alışveriş merkezleriyle birlikte büyüdü. Sektörün önemli markaları, bir yandan alışveriş merkezlerinde pazar paylarını ve iş hacimlerini büyütürken, diğer yanda da marka bilinirliğini artırmak için şehrin önemli alışveriş caddelerine yöneldi.

Son yıllarda inşa edilen AVM'ler, içlerinde oyun parkları, tiyatro, sinema ve konser salonlarını da barındırıyor. Buralarda çeşitli aktiviteler düzenleniyor. Alışverişi yapan ziyaretçiler aynı zamanda sinema ve tiyatroyu da tercih ediyor. Hatta doğrudan AVM'lerdeki oyun parklarını, konser salonlarını ziyaret için gelenler de var.

Ciro Endeksi Türkiye Geneli

AVM Perakende Ciro Endeksi Şubat 2021 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %22,6 oranında azalarak 236 puana gerilemiştir.

Ziyaret Sayısı Endeksi

Şubat 2021 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde %62,0'lık bir azalış olduğu gözlemlenmiştir. Şubat 2021 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Ocak 2021 ile karşılaştırıldığında %9,4 oranında artış kaydedilmiştir. Kaynak: AYD

ALIŞVERİŞ MERKEZİ GELİŞİMİ: Adet ve Brüt Kiralanabilir Alan (BKA)

MEVCUT		AKTİF	İNŞAAT HALİNDE (2022 yılsonu tamamlanması beklenen)	TOPLAM
İSTANBUL	ADET	133	13	146
	TKA (M ²)	5,094,890	434,486	5,529,376
ANKARA	ADET	44	2	46
	TKA (M ²)	1,686,964	57,000	1,743,964
DİĞER ŞEHİRLER	ADET	270	14	284
	TKA (M ²)	6,809,293	466,417	7,275,710
TÜRKİYE	ADET	447	29	476
	TKA (M ²)	13,591,147	957,903	14,549,050

YENİ AVM ARZI	2022 YILSONUNDA AKTİF OLACAK		2022 YILSONUNDA TAMAMLANMASI BEKLENEN	
	ADET	TKA (M ²)	ADET	TKA (M ²)
2021	468	14,300,380	21	709,233
2022	476	14,549,050	8	248,670

PERAKENDE YOĞUNLUĞU (2020 YILSONU)	TKA (M ²) (1.000 kişi başına)
İSTANBUL	328
ANKARA	299
DİĞER ŞEHİRLER	110
TÜRKİYE	163

Kaynak: JLL, REIDIN-GYODER

8.1.5. Ofis Sektörü

MEVCUT VE GELECEK A SINIFI OFİS ARZI

ALT PAZAR			AKTİF	İNŞAAT HALİNDE (2023 yılsonu itibarıyla tamamlanması beklenen)	TOPLAM
	AVRUPA YAKASI	MİA	ADET	88	3
TKA (M ²)			1,923,031	184,400	2,107,431
MİA DIŞI		ADET	55	2	57
		TKA (M ²)	1,620,435	165,000	1,785,435
ANADOLU YAKASI	ADET	111	13	124	
	TKA (M ²)	2,097,545	1,443,980	3,541,525	
TOPLAM	ADET	254	18	272	
	TKA (M ²)	5,641,011	1,793,380	7,434,391	

BOŞLUK ORANI - MİA	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	3.6%	4.0%	4.5%	4.4%	16.5%	16.3%	17.1%	22.7%	21.3%	20.5%	17.4%

Kaynak: JLL

8.1.6. Turizm Sektörü

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI					
AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2019	2020	2021*	2020/2019	2021/2020
OCAK	1 539 496	1 787 435	509 787	16.11	-71.48
ŞUBAT	1 670 238	1 733 112	537 976	3.76	-68.96
MART	2 232 358	718 097	905 323	-67.83	26.07
NİSAN	3 293 176	24 238		-99.26	
MAYIS	4 022 254	29 829		-99.26	
HAZİRAN	5 318 984	214 768		-95.96	
TEMMUZ	6 617 380	932 927		-85.90	
AĞUSTOS	6 307 508	1 814 701		-71.23	
EYLÜL	5 426 818	2 203 482		-59.40	
EKİM	4 291 574	1 742 303		-59.40	
KASIM	2 190 622	833 991		-61.93	
ARALIK	2 147 878	699 330		-67.44	
TOPLAM	45 058 286	12 734 213		-71.74	
3 AYLIK TOPLAM	5 442 092	4 238 644	1 953 086	-22.11	-53.92

(*): Veriler geçicidir.

2021 yılı Ocak – Mart döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %53,92 azalış göstererek 1 milyon 953 bin seviyesinde olmuştur.

2019-2021 YILLARI OCAK-MART DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE

ÜLKELER	2021*	2021 MİL.PAYI %	2020	2020 MİL.PAYI %	2019	2019 MİL.PAYI %
Rusya Fed.	395 915	20.27	316 166	7.46	318 714	5.86
İran	152 923	7.83	220 048	5.19	447 103	8.22
Almanya	130 897	6.70	356 261	8.41	427 424	7.85
Bulgaristan	109 657	5.61	393 220	9.28	482 712	8.87
Ukrayna	109 194	5.59	101 961	2.41	123 172	2.26
DiĞER	1 054 500	53.99	2 850 988	67.26	3 642 967	66.94
GENEL TOPLAM	1 953 086	100.00	4 238 644	100.00	5 442 092	100.00

(*): Veriler geçicidir.

2021 yılı Ocak – Mart döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Rusya Fed. %20,27 (395.915) ile birinci, İran %7,83 (152.923) ile ikinci, Almanya %6,70 (130.897) ile üçüncü sıradadır. Almanya'yı Bulgaristan ve Ukrayna izlemektedir. Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

8.1.7. GYO Sektörü

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak üzere düzenlenmiş bir sermaye piyasası oluşumudur. GYO'ların 35 ülkede yürürlükte olan GYO mevzuatı uyarınca dünyada en yaygın oldukları ülke ABD'dir. Başlangıçları yaklaşık 45 yıl önceye dayanan GYO'ların bugünkü sayısı 300'ün üzerindedir.

Üç tür GYO bulunmaktadır. Birinci tür, belirli bir proje için kurulan; ikinci tür, belirli alanlara yatırım yapmak için süreli veya süresiz kurulan; üçüncü tür ise, amaçlarında ve kurulma sürelerinde sınırlama olmaksızın kurulan GYO'lardır. Türkiye'de kurulan GYO'lar genellikle üçüncü türe girmektedir. Avrupa ve Uzakdoğu'da yaygın olan GYO'lar ise, gayrimenkul sektörüne finansman yaratan yatırımcı şirketlerdir.

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO") ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri gereğince halka açılıp İMKB'ye kote olmuşlardır. SPK tebliğleri kapsamında faaliyet gösteren sermaye piyasası kurumları olan GYO'lar, 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli mevzuat değişikliği gereği, kuruluş tarihinden azami 3 ay sonra en az %25 oranında hisselerini halka arz etmek üzere Kurula başvurmakla yükümlüdür. Tabii oldukları yasal mevzuat gereği GYO'lar, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin geçerli olduğu kurumsal yapılardır.

GYO'ların halka açık şirketler olması, hem sektör, hem de yatırımcılar açısından önemli avantajları beraberinde getirmektedir. Sektörde faaliyet yürüten şirketler, halka açılmak suretiyle kapsamlı gayrimenkul projeleri geliştirmeye olanak sağlayacak şekilde finansman imkânlarını güçlendirmektedir. Yatırımcılar ise, GYO şirketlerinde pay sahibi olarak bireysel tasarruflarıyla gerçekleştiremeyeceği projelere dolaylı olarak ortak olmaktadır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-d-4 maddesi gereğince GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Kurumlar vergisinden istisna tutulan bu kazançlar üzerinden KVK 15/3 gereğince yapılacak stopaj oranı da %0'dır. GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir. İstisna kapsamında olmayan tüm diğer yazılı imzalı sözleşmelerin orijinal kopyaları (kira sözleşmeleri dahil) damga vergisine tabi olacaktır. GYO'lara ilişkin genel bir harç istisnası bulunmamaktadır. Dolayısı ile özellikle tapu ve kadastro harçlarına tabidirler.

GYO sektörü ülkemizde henüz yeni olmasına karşın, devletin sağladığı vergisel teşvikler sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişine neden olmuştur. Bunu, Türk halkının yatırım alışkanlıkları arasında gayrimenkullerin önemli bir

yere sahip olması da önemli ölçüde desteklemiştir. GYO'lar ortaklık yapıları gereği hesap verebilir, güvenilir, şeffaf, denetlenebilir olma özellikleri ve kurumsallıklarıyla örnek şirket modelini temsil etmektedir.

Gayrimenkul sektörünün talebi artan bir sektör olması, bu talebi karşılamak üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması ve GYO'ların küçük yatırımcıların küçük meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanaklı kılması yeni kuruluş veya dönüşüm şeklinde GYO'ların sektöre girmesinde etkili olmaktadır.

8.2. Finansal Tablolar

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

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

Şirket, 31 Mart 2021 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 PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir.

8.3. İşletmenin performansını etkileyen ana etmenler, işletmenin faaliyette bulunduğu çevrede meydana gelen önemli değişiklikler, işletmenin bu değişikliklere karşı uyguladığı politikalar, işletmenin performansını güçlendirmek için uyguladığı yatırım ve temettü politikası:

Şirketimizce gayrimenkul sektöründeki yatırımlar titizlikle takip edilmektedir. Yönetim Kurulumuzca karar verilen yatırımlar ve bu taşınmazlar üzerinde geliştirilecek olan projeler sektördeki yerimizi daha da güçlendirecektir.

8.4. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

Şirketimizin 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla konsolide varlıklarının %63'ü (31.12.2020: %64) özkaynaklarla, %37'si (31.12.2020: %36) ise yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir.

Gerek mevcut işlerin devamlılığı gerekse şirket stratejileri doğrultusunda yapılan yatırımlar için yabancı kaynakla finansman sağlanmaktadır. Şirketimizin 2020 yılında 4.454 milyon TL olan net finansal borcu, 31 Mart 2021'de 4.411 milyon TL'ye gerilemiştir.

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

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 maksadıyla Riskin Erken Tespiti Komitesi oluşturulmuştur.

Faaliyet riski

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul yatırımları 31.03.2021 itibarıyla, toplam portföyün yaklaşık %97'sini 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 kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir. Şirket yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

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 sığa 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. Şirketimiz başlıca Euro ve ABD doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

8.5. Genel Kurul

2019 Yılı Genel Kurul Toplantısı 21 Mayıs 2020 tarihinde yapılmıştır. 2019 yılı mali tabloları ile faaliyet raporunun görüşüldüğü toplantıda, 2019 yılı faaliyetlerinden oluşan kâr üzerinden, mevcut borç durumu ve devam eden yatırımların finansman ihtiyacı göz önünde bulundurularak kâr dağıtımı yapılmamasına karar verilmiştir.

Genel kurula ilişkin toplantı tutanağı, hazır bulunanlar listesi ile diğer bilgi ve belgeler Kamuyu Aydınlatma Platformunda duyurulmuş olup Şirketimizin www.torunlargo.com.tr internet adresinde de yer almaktadır.

8.6. Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak diğer hususlar

Şirketimizin mali tabloları Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri: XI No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak Bağımsız Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir. Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

8.7. 31 Mart 2021 Faaliyet Dönemi Sonrasında Kamuya Açıklanan Önemli Olaylar

Bulunmamaktadır.

8.8. İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler

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

8.9. Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler

Mevzuatta önemli bir değişiklik olmamıştır.

8.10. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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.

8.11. Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

8.12. Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

Dönem içerisinde çıkarılan sermaye piyasası aracı yoktur.

8.13. İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri Hakkında Bilgi

31 Mart 2021 kapanış fiyatı 3,18 TL olan hisse, dönemi 8,65 TL olan pay başına net aktif değerine göre %63 iskonto oranı ile kapatmıştır.

Şirketimiz AVM odaklı bir GYO şirkettir. Halka açık GYO şirketleri arasında 31.03.2021 tarihli BİST kapanışına göre en değerli 2. şirkettir. İstanbul, Ankara, Bursa, Antalya, Samsun, Muğla gibi nüfusun yoğun olduğu şehirlerde proje geliştirmeye odaklanması, düzenli nakit akışı sağlayan AVM'lerle ekonomik durgunluk zamanlarında nispeten korumacı bir yapıya bürünmesi, yüksek büyüme potansiyeli olan projeler yürütmesi, bu projeleri ağırlıklı olarak özkaynaklarla yapmaya çalışması şirketimizin en önemli rekabetçi avantajlarıdır.

9. 01 Ocak – 31 Mart 2021 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Bilgiler

9.1. Mali Tablolar Analizi

Raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait konsolide mali tablolarından alınan bilgiler aşağıdadır.

Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(000 TL)	1.Ç 2020	1.Ç 2021	Değişim
Satışlar	332,378	261,389	-21.4%
Konut + Ofis	142,310	100,347	-29.5%
AVM + Ofis kira	160,890	125,763	-21.8%
Otel gelirleri	0	6,937	AD
Ortak alan gelirleri + Diğer	29,178	28,342	-2.9%
Satışların maliyeti	(137,625)	(67,673)	-50.8%
Konut + Ofis	(97,937)	(34,968)	-64.3%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(5,545)	(3,404)	-38.6%
Otel giderleri	0	(3,056)	AD
Ortak alan giderleri + Diğer	(34,143)	(26,245)	-23.1%
Brüt kâr	194,753	193,716	-0.5%
<i>Brüt marj</i>	58.6%	74.1%	15.52 pp
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	31.2%	65.2%	33.97 pp
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	79.1%	79.7%	0.57 pp
Faaliyet giderleri	(17,166)	(14,865)	-13.4%
Genel yönetim giderleri	(9,698)	(12,592)	29.8%
Pazarlama ve Satış giderleri	(7,468)	(2,273)	-69.6%
Diğer gelir (gider)	(810)	(170)	-79.0%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
Esas faaliyet kârı	176,777	178,681	1.1%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	176,777	178,681	1.1%
İştiraklerden temettü geliri	9,434	34,243	263.0%
VFÖK	186,211	212,924	14.3%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	56.0%	81.5%	25.43 pp
Amortisman	263	3,914	1388.2%
VAFÖK	186,474	216,838	16.3%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	56.1%	83.0%	26.85 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	(2,162)	(26,007)	1102.9%
Net faiz geliri (gideri)	(188,629)	(99,721)	-47.1%
Net diğer finansal gelir (gider)	0	4,585	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(101,121)	(208,910)	106.6%
Vergi öncesi kâr / zarar	(105,701)	(117,129)	10.8%
Kurumlar vergisi	0	0	AD
Net kâr / zarar	(105,701)	(117,129)	10.8%
<i>Net kâr marjı (%)</i>	-31.8%	-44.8%	-13.01 pp
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	(105,701)	(117,129)	10.8%

Konsolide Finansal Durum Tablosu

(000 TL)	2020	2021/1.Ç	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	143,276	267,357	86.6%
Finansal varlıklar	29,977	33,593	12.1%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	100,971	127,919	26.7%
Stoklar	923,299	888,383	-3.8%
Peşin ödenmiş giderler	13,319	13,629	2.3%
Diğer dönen varlıklar	10,764	11,806	9.7%
DÖNEN VARLIKLAR	1,221,606	1,342,687	9.9%
Ticari alacaklar	5,804	10,746	85.1%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	401,643	375,636	-6.5%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11,736,607	11,740,765	0.0%
Maddi duran varlıklar	346,446	350,613	1.2%
Maddi olmayan duran varlıklar	1,713	1,638	-4.4%
Peşin ödenmiş giderler	968	970	0.2%
DURAN VARLIKLAR	12,493,181	12,480,368	-0.1%
TOPLAM VARLIKLAR	13,714,787	13,823,055	0.8%
Kısa vadeli borçlanmalar	1,647,691	1,307,300	-20.7%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	532,244	1,067,012	100.5%
Ticari borçlar	71,429	59,154	-17.2%
Diğer borçlar	88,972	219,604	146.8%
Ertelenmiş gelirler	72,636	94,231	29.7%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	82,774	83,643	1.0%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,495,746	2,830,944	13.4%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,447,393	2,337,592	-4.5%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1,466	1,466	0.0%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	265	265	0.0%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,449,124	2,339,323	-4.5%
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Pay ihraç primleri	25,770	25,770	0.0%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	74,421	74,421	0.0%
Geri alınmış paylar (-)	-5,930	-5,930	0.0%
Geçmiş yıllar kârları	7,382,655	7,675,656	4.0%
Net dönem kârı / zararı	293,001	-117,129	-140.0%
ÖZKAYNAKLAR	8,769,917	8,652,788	-1.3%
TOPLAM KAYNAKLAR	13,714,787	13,823,055	0.8%

31.12.2020 tarihinde 13.715 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.03.2021 tarihi itibarıyla hemen hemen aynı kalarak 13.823 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %63, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %37'dir.

Şirket aktiflerinin %97'sini yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel ve yurt), %2'sini nakit, nakit benzeri ve finansal varlıklar oluşturmaktadır.

Şirketin nakit ve finansal yatırımları 31.03.2021 itibarıyla 301 milyon TL seviyesindedir.

Satış vaadi sözleşmeleri ve diğer işlemler karşılığında 47,3 milyon TL alacak senedi alınmıştır. Bunun 17,6 milyon TL'lik bölümü 5. Levent projesinden ve 19,8 milyon TL'lik bölümü Torun Center projesinden oluşmaktadır.

Toplam stoklar yılsonuna göre %4 azalarak 888 milyon TL'ye gerilemiştir. Stokların 464 milyon TL'si Torun Center, 309 milyon TL'si 5. Levent, 97 milyon TL'si MOİ 2. Etap-High Residence'dan; bakiyesi diğer projelerden oluşmaktadır.

Şirketimiz 2021 yılı birinci çeyreğinde 5 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.

Yatırım Harcamaları	(01.01.2021 - 31.03.2021) /(Bin TL)
MOİ Hilton	2,521
Paşabahçe Projesi	134
Karaköy Otel Projesi	333
Diğer	2,015
TOPLAM	5,003

Torun Center'da ise 2015 Aralık ayından itibaren müşterilerimize ofis teslimlerine başlanmış, 2016 Mayıs ayından itibaren de konut teslimlerine başlanmıştır. 31 Mart 2021 itibarıyla, 47 adet ofis, 43 adet yatay ofis ve 122 adet konut teslim edilmiş ve karşılığında 686,2 milyon TL'lik satış geliri elde edilmiştir. Projemizde yer alan ofis ve rezidansların satışlarına devam edilmektedir.

2015 yılı Nisan ayında satışlarına başladığımız 5. Levent projesinin, birinci etabında bulunan 2.086 adet dairenin 2021 yılı Mart ayı sonuna kadar 2.139 milyon TL satış geliri elde edilmiştir.

MOİ 2. Etap High Residence projesinde 9 adet konut satılmış olup 19 milyon TL satış gelir elde edilmiştir.

Pasif tarafında ise en ağırlıklı kalem 4.712 milyon TL ile finansal borçlardır (banka ve leasing kredileri dahil). Bunun %50'si uzun vadeli kredilerdir. Banka borçlarının %10'u USD, %26'sı Euro ve %64'ü TL cinsindedir. Şirketimizin banka borçları, orijinal para birimi cinsinden Mart 2021 itibarıyla 57,3 milyon USD, 122,6 milyon Euro ve 2.983 milyon TL'dir.

31.03.2021 itibarıyla ağırlıklı ortalama kredi maliyeti TL kredi hariç %4,40 seviyesindedir. TL kredi maliyeti %11,68, USD kredi maliyeti %4,51 ve Euro kredi maliyeti %4,36'dır.

Şirketimizin net borcu 4.411 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu açığı 31.03.2021'de 1.698 milyon TL'dir (108 milyon Euro ve 78 milyon USD). Söz konusu veriler 31.12.2020'de ise 1.598 milyon TL açık pozisyon (143 milyon Euro ve 42 milyon USD) şeklindedir.

Şirketin özkaynakları, 117 milyon TL'lik dönem zararının etkisiyle yılsonuna göre %1,3 azalarak 8.653 milyon TL'ye gerilemiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %21 azalarak 261 milyon TL'ye gerilemiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %48'i kira gelirleri, %38'i konut satış gelirleridir. Covid-19 pandemisi nedeniyle yıl genelinde AVM'ler kısıtlı faaliyet göstermiştir. Bu nedenle, AVM ve ofis kira gelirlerinde geçen yılın aynı dönemine göre %22 azalış ve portföyümüzde yer alan AVM'lerdeki mağaza cirolarında 2021 yılında geçen yılın aynı dönemine göre birebirde %7,7 azalış olmuştur.

	Ziyaretçi Sayısı		
	1.Ç 2020	1.Ç 2021	Değişim
Zafer Plaza	2,440,972	1,031,628	-57.7%
Deepo Outlet	988,100	493,960	-50.0%
Korupark	2,415,803	1,268,646	-47.5%
Torium	1,917,783	770,612	-59.8%
Mall of İstanbul	3,421,412	1,342,304	-60.8%
Mall of Antalya	789,487	361,904	-54.2%
TOPLAM	11,973,557	5,269,054	-56.0%

	Ciro (TL)		
	1.Ç 2020	1.Ç 2021	Değişim
Zafer Plaza	57,278,880	47,683,706	-16.8%
Deepo Outlet	50,134,797	43,132,821	-14.0%
Korupark	214,166,238	205,468,076	-4.1%
Torium	84,680,291	73,746,155	-12.9%
Mall of İstanbul	431,360,898	403,255,104	-6.5%
Mall of Antalya	71,224,799	65,942,709	-7.4%
TOPLAM	908,845,903	839,228,571	-7.7%

Şirketimiz 2020 yılı birinci çeyrek döneminde %58,6 brüt marjla çalışırken, 2021 yılı birinci çeyrek döneminde ise %74,1 brüt marjla çalışmıştır. 2021 yılı birinci çeyrek döneminde, konut ve ofis satışlarının ortalama brüt kâr marjı %65,2; AVM ve ofis kira gelirlerinde ise %79,7'dir. Şirketimizin faaliyet giderleri (pazarlama ve genel yönetim giderleri), geçmiş yılın aynı dönemine göre %13,4 azalarak 15 milyon TL olmuştur.

İştiraklerimizden Netsel Marina ve Yeni Gimat GYO'dan 2020 mali yılına ilişkin olarak toplam 34,2 milyon TL temettü geliri elde edilmiştir.

Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 217 milyon TL, VAFÖK marjı ise %83,0'dır.

TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 1.698 milyon TL karşılığı açık pozisyonun, 209 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmasında etkili olmuştur.

4.411 milyon TL tutarındaki net borcumuzun etkisiyle 2021 yılı birinci çeyreğinde 100 milyon TL net faiz gideri oluşmuştur.

Netice itibarıyla şirketimiz 2021 yılı birinci çeyreğini 117 milyon TL zarar ile tamamlamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.03.2021 TARİHLİ PORTFÖYÜ HAKKINDA BİLGİLER

BİNALAR:

- Zafer Plaza Alışveriş ve Yaşam Merkezi (Bursa / Osmangazi)
- Korupark AVM (Bursa / Emek, Osmangazi)
- Torium AVM (İstanbul / Esenyurt)
- Torium Konutları (İstanbul / Esenyurt)
- Deepo Outlet Center (Antalya)
- Mall of Antalya (Antalya)
- Korupark Evleri (Bursa)
- Nishİstanbul (İstanbul / Yenibosna)
- Korupark 3.Etap Konut Projesi (Bursa / Osmangazi-Emek)
- Torium Evleri (İstanbul)
- Torium Yurt (İstanbul)
- Mall of İstanbul AVM (İstanbul / Başakşehir)
- Mall of İstanbul Ofis ve Konut (İstanbul / Başakşehir)
- Torun Tower (İstanbul / Esentepe)
- Torun Center - Ofis ve Ticari Alanlar (İstanbul / Mecidiyeköy)
- Torun Center - Konut (İstanbul / Mecidiyeköy)
- 5. Levent Projesi – Konut + Ticari Alanlar (İstanbul / Alibeyköy)
- Mall of İstanbul 2.Etap – Konut-Otel-Kongre Merkezi (İstanbul / Başakşehir İkitelli)

GAYRİMENKUL PROJELERİ:

- Paşabahçe Projesi (İstanbul)
- Karaköy Otel Projesi (İstanbul)

ARSA VE ARAZİLER:

- Eyüpsultan Arsası (İstanbul)
- Kayabaşı Arsalar (İstanbul)
- Kepez Arsası (Antalya)
- Mall of İstanbul 3. Etap (İstanbul)

İŞTİRAKLER:

- Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%14,83 hissesi) (Ankara)
- Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (%44,60 hissesi) (Muğla)
- TTA. Gayrimenkul Yat. ve Yönetim A.Ş. (%40 hissesi) (Samsun)
- TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. (%100 hissesi) (İstanbul)

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI:

TL ve yabancı para mevduat ile YP Eurobond yatırımlarından oluşmaktadır.

31.03.2021 Torunlar GYO Portföy Tablosu (000 TL)

	31.12.2020		31.03.2021		
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Arsalar ve Araziler	248,430	1.8%	248,430	1.8%	0.0%
İstanbul Eyüpsultan Arsası (1.035 m ²)*	6,955	0.0%	6,955	0.0%	0.0%
İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (60.833,20 m ²)	91,250	0.6%	91,250	0.6%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz (12.131,79 m ²)	84,500	0.6%	84,500	0.6%	0.0%
Antalya Kepez Arsalar - Antalya	65,725	0.5%	65,725	0.5%	0.0%
Binalar	12,464,042	88.1%	12,464,042	88.1%	0.0%
Zafer Plaza AVM - Bursa (%72,26 hisse)	379,200	2.7%	379,200	2.7%	0.0%
Korupark AVM - Bursa	1,785,000	12.6%	1,785,000	12.6%	0.0%
Torium AVM - İstanbul	630,000	4.5%	630,000	4.5%	0.0%
Deeepo Outlet Center AVM - Antalya	350,000	2.5%	350,000	2.5%	0.0%
Mall of Antalya - Antalya	730,000	5.2%	730,000	5.2%	0.0%
Korupark 1., 2. ve 3. Etap - Bursa - 9 adet konut+ 5 adet işyeri + 201 adet konuta ait depo + 2 adet trafo + 1 adet özel otopark	35,797	0.3%	35,797	0.3%	0.0%
Nishistanbul - İstanbul - 4 adet işyeri	7,670	0.1%	7,670	0.1%	0.0%
Torium Evleri - İstanbul - 2 daire	790	0.0%	790	0.0%	0.0%
Torium Yurt (2 adet)	44,000	0.3%	44,000	0.3%	0.0%
Mall of İstanbul AVM - İstanbul	3,135,000	22.2%	3,135,000	22.2%	0.0%
Mall of İstanbul - 2 daire, 1 ofis (kule), 3 ofis (yatay), 9 adet ticari ünite - İstanbul	42,485	0.3%	42,485	0.3%	0.0%
Torun Tower (Ofis binası) - İstanbul	2,000,000	14.1%	2,000,000	14.1%	0.0%
Torun Center Projesi - Satılabilir konut (61.876,52 m ²) - İstanbul	1,169,950	8.3%	1,169,950	8.3%	0.0%
Torun Center Projesi - Kiralanabilir ofis ve ticari alan (54.879,42 m ²) - İstanbul	1,105,400	7.8%	1,105,400	7.8%	0.0%
5. Levent Projesi - İstanbul - 141 daire, 50 ticari ünite	311,750	2.2%	311,750	2.2%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - High Residence - İstanbul	218,650		218,650	1.5%	AD
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - MOİ Hilton Otel - Kongre Merkezi - İstanbul	280,350	1.5%	280,350	2.0%	AD
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - Ofis - Ticari Alan - İstanbul	238,000		238,000	1.7%	AD
Gayrimenkul Projeleri	1,012,010	7.2%	1,012,010	7.2%	0.0%
İstanbul Paşabahçe Projesi	891,475	6.3%	891,475	6.3%	0.0%
Karaköy Otel Projesi - İstanbul**	120,535	0.9%	120,535	0.9%	0.0%
ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI	13,724,482	97.0%	13,724,482	97.0%	0.0%

İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLERİ	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
ANKA Mall + Crowne Plaza - Yeni Gimat GYO A.Ş. (%14,83 hisse) - Ankara	275,355	1.9%	275,355	1.9%	0.0%
Netsel Marina - Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (%44,60 hisse) - Muğla	70,000	0.5%	70,000	0.5%	0.0%
Bulvar Samsun AVM - TTA.Gay.Yat. ve Yönetim A.Ş. (%40 hisse) - Samsun	72,500	0.5%	72,500	0.5%	0.0%
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLER TOPLAMI	417,855	3.0%	417,855	3.0%	0.0%
TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	14,142,337	100.0%	14,142,337	100.0%	0.0%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	31.12.2020	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	31.03.2021	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Vadeli/Vadesiz Döviz Mevduatı	123,372	1%	254,018	2%	105.9
Vadeli/Vadesiz TL Mevduatı	49,881	0%	46,932	0%	-5.9
TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	173,253	1%	300,950	2%	73.7
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	14,315,590	100%	14,443,287	100%	0.9
DİĞER VARLIKLAR (YÜKÜMLÜLÜKLER)	-600,803		-620,232		3.2
BORÇLAR	4,944,870		5,170,267		4.6
NET AKTİF DEĞER	8,769,917		8,652,788		-1.3
HİSSE SAYISI	1,000,000,000		1,000,000,000		0.0
HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER	8.77		8.65		-1.3
KAPANIŞ HİSSE FİYATI	3.90		3.18		-18.5

Not: 474.520.543 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.

**Karaköy Otel Projesi ekspertiz değeri 2020 yılı için halihazırdaki proje değeri kullanılmış olup, mali tablolarda ise boş arsa değeri olan 85.950 Bin TL kullanılmıştır.

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

AVM + OFİS	AÇILIŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Zafer Plaza	1999	31.12.2020	379,200	4
Korupark AVM	2007	31.12.2020	1,785,000	18
Torium AVM	2010	31.12.2020	630,000	6
Deepo Outlet Center	2004	31.12.2020	350,000	3
Mall of Antalya AVM	2017	31.12.2020	730,000	7
Mall of İstanbul AVM	2014	31.12.2020	3,135,000	31
Torun Tower Ofis Kule	2014	31.12.2020	2,000,000	20
Torun Center Ofis ve Ticari Alan	2017	31.12.2020	1,105,400	11
TOPLAM			10,114,600	100

31.03.2021 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (AVM ve ofis) 126 milyon TL'dir.

Projeler:

PROJELER	BAŞLANGIÇ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Paşabahçe Villa + Otel Projesi	2017	31.12.2020	891,475	88
Karaköy Oteli	2019	31.12.2020	120,535	12
TOPLAM			1,012,010	100

Arsalar:

ARSALAR	ALİŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Kayabaşı, Başakşehir, İstanbul	2008	31.12.2020	91,250	37
Eyüpsultan, İstanbul	2014	31.12.2020	6,955	3
Kepez, Antalya	2018	31.12.2020	65,725	26
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz	2018	31.12.2020	84,500	34
TOPLAM			248,430	100

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Şirketin konsolide finansal tablosuna göre 301 milyon TL para ve sermaye piyasası aracı yekûnu bulunmaktadır.

9.2. Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği

Yatırım teşviklerden faydalanmaya devam ettiğimiz yatırım indirimimiz bulunmamaktadır.

9.3. 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 içeren açıklamalar

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

9.4. Faaliyet konusu mal ve hizmetlerin fiyatları, satış hasılatları, satış koşulları ve bunlarda yıl içinde görülen gelişmeler, randıman ve prodüktivite katsayılarındaki gelişmeler, geçmiş yıllara göre bunlardaki önemli değişikliklerin nedenleri

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

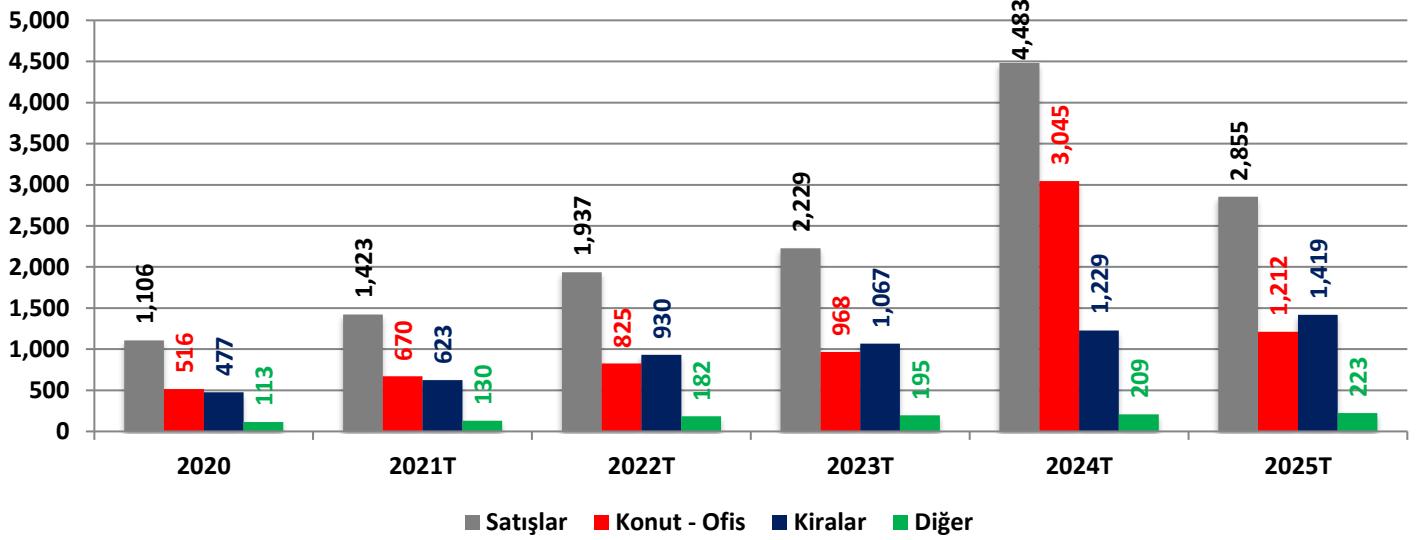
9.5. Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel finansal oranlar

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

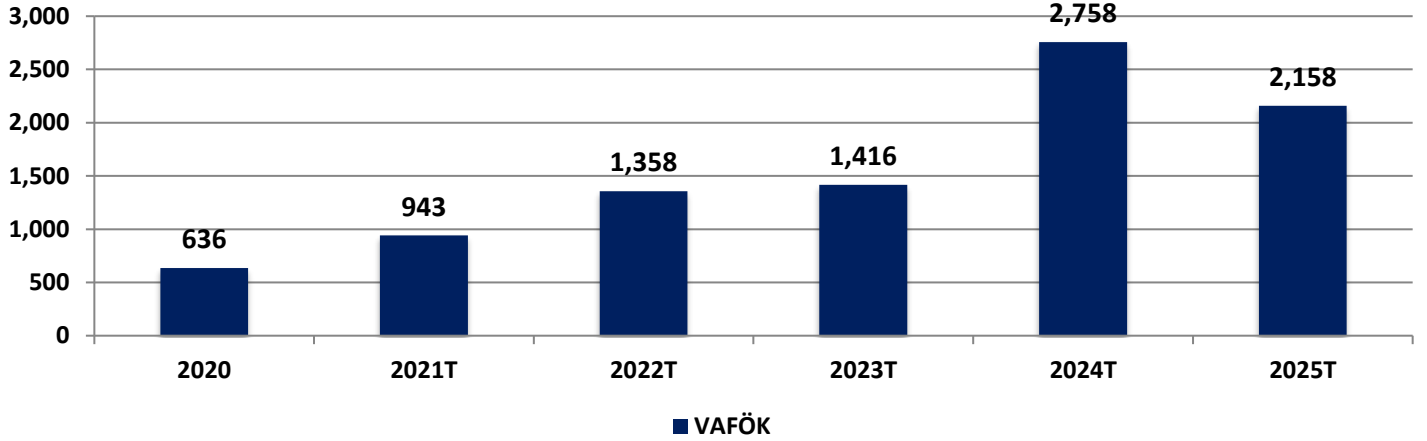
TORUNLAR GYO A.Ş. / FİNANSAL ORANLAR	31.12.2020	31.03.2021
CARİ ORAN (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	1,221,606	1,342,687
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,495,746	2,830,944
CARİ ORAN	48.95%	47.43%
ASİT - TEST ORANI (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR	298,307	454,304
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,495,746	2,830,944
ASİT - TEST ORANI	11.95%	16.05%
NAKİT ORANI (HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER	173,253	300,950
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,495,746	2,830,944
NAKİT ORANI	6.94%	10.63%
BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM ÖZKAYNAKLAR)		
BORÇLAR TOPLAMI	4,944,870	5,170,267
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	8,769,917	8,652,788
BORÇLANMA ORANI	56.38%	59.75%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI (TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER / BORÇLAR TOPLAMI)		
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,495,746	2,830,944
BORÇLAR TOPLAMI	4,944,870	5,170,267
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI	50.47%	54.75%
KALDIRAÇ ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM KAYNAKLAR)		
BORÇLAR TOPLAMI	4,944,870	5,170,267
TOPLAM KAYNAKLAR	13,714,787	13,823,055
KALDIRAÇ ORANI	36.06%	37.40%
ÖZKAYNAKLARIN TOPLAM KAYNAKLARA ORANI (TOPLAM ÖZKAYNAKLAR / TOPLAM KAYNAKLAR)		
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	8,769,917	8,652,788
TOPLAM KAYNAKLAR	13,714,787	13,823,055
ÖZKAYNAKLARIN / TOPLAM KAYNAKLARA ORANI	63.94%	62.60%

10. Diğer

10.1. İşletmenin uzun vadeli satış ve kâr tahminleri (Milyon TL)



Not: 2021-2015 arasında otel gelir-giderinin net değeri kira gelirlerine eklenmiştir



10.2. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

Şirketimiz özkaynak ve yabancı kaynak dengesine dikkat ederek yatırımlarına devam etmektedir.

10.3. Üst yönetimde yıl içinde yapılan değişiklikler ve halen görev başında bulunanların adı, soyadı ve mesleki tecrübesi ve sağlanan faydalar

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri daha önce verilmiştir. Üst yönetime 2021 yılı birinci çeyrekte ücret ve prim toplamı olarak 704 Bin TL ödenmiştir.

10.4. Personel ve işçi hareketleri, toplu sözleşme uygulamaları, personel ve işçiye sağlanan hak ve menfaatler

31.03.2021 itibarıyla şirketimizin çalışan personel sayısı 118'dir. İş Kanunu'na tabi sendikasız çalışanlarımız vardır. Toplu sözleşme mevcut değildir. Aylık ücretinden başka sağlanan hak ve menfaat bulunmamaktadır.

10.5. Yıl içinde yapılan bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalar hakkında bilgiler

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. 01.01.2021 - 31.03.2021 döneminde bağış ve yardım yapılmamıştır.

10.6. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

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

10.7. Ortaklık portföyündeki varlık ve haklara ilişkin hizmet veren danışman şirket, işletmeciler şirketi, gayrimenkul değerlendirme şirketi ve saklama kuruluşuna ilişkin bilgiler

Bursa / Korupark AVM, İstanbul / Torium AVM, Mall of İstanbul AVM ve Antalya / Deepo Outlet, Mall of Antalya AVM
- İşletmeciler Şirketi

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.

Bursa / Zafer Plaza AVM - İşletmeci 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	İşletmeci Şirket m ² bazında kira bedelini sözleşmeye bağlı olarak Torunlar GYO'ya ödemektedir. İşletmeci şirkete personel, idare ve sair masraflar haricinde ödeme yapılmamaktadır.

Şirketimiz,

- gayrimenkul değerlendirme hizmetini Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den,
- tam tasdik hizmetini Boğaziçi Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'den,
- bağımsız denetim hizmetini PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den

almakta olup, söz konusu şirketlerle herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

10.8. Ortaklık hisse senedi performansına ilişkin bilgiler

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Ortaklık hisse senetlerinin 31.03.2021 itibarıyla BİST son seans kapanış fiyatı 3,18 TL'dir.

Şirketimizin 31.03.2021 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 13.823 milyon TL, toplam özsermayesi (net aktif) 8.653 milyon TL, 1.000.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 8,65 TL'dir.

	31.03.2020	31.03.2021	Değişim
BİST 100 (XU100)	896.44	1,391.73	55.25%
BİST GYO (XGMYO)	333.84	634.57	90.08%
TRGYO	1.86	3.18	70.97%

31 Mart 2021 itibarıyla Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 634,57; BİST 100 Endeksi ise 1.391,73 seviyesindedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Türk Lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi %55,25; Torunlar GYO hisse senedi %70,97, BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ise %90,08 oranında değer kazanmıştır.

10.9. Ortaklığın portföy sınırlamaları kontrolleri

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 %97’lik 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, 31.03.2021 tarihi itibarıyla portföyümüzde tebliğde yer alan söz konusu sınırlamalara aykırı bir varlık yatırımımızın bulunmadığını göstermektedir.

10.10. Ortaklık hakkındaki diğer bilgiler

Faaliyet yılının sona ermesinden sonra raporun hazırlandığı tarihe kadar şirkette, ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikte bir olay meydana gelmemiştir.