

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2019 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1) Görüş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklığının ("Grup") 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait tam set konsolide finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır gerçeği yansıtmaktadır.

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 Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle 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) Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 9 Mart 2020 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup Yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.

b) Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle konsolide finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıttacak şekilde hazırlar. Bu raporda konsolide finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grup'ta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtır yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

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



H. Erdem Selçuk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Mart 2020

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 Aralık 2019 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
- 9- 01 Ocak – 31 Aralık 2019 Hesap Dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları
- 10- Diğer

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPORUN DÖNEMİ: 01.01.2019 – 31.12.2019 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 İlgililere Sunulmasına İlişkin İlke, Usul ve Esasları Tebliği’nin 8. Madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2019 – 31.12.2019 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

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
İşlem gördüğü pazar ve	BİST Gayrimenkul Yat. Ort. / BİST Mali
şirketin dahil olduğu endeksler	BİST Tüm / BİST Tüm – 100 – 30 / Yıldız Pazar 2. Grup
İşlem sembolü	: TRGYO
Bloomberg işlem sembolü	: TRGYO:TI
Reuters işlem sembolü	: TRGYO.IS
Merkez adresi	: Kavacık, Rüzgarlıbahçe Mah. Özalp 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 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.

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

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

30.04.2019 tarihinde gerçekleştirilen 2018 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 Kurulun 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, 2019 yılında 59 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	İbrahim Kemal Tosun

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,

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.

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 bütünlük 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.

4. Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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

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,

- 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,

c) 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.

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

6. GYO Mevzuatındaki Değişiklikler

01.01.2019 - 31.12.2019 döneminde aşağıdaki değişiklik olmuştur:

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

MADDE 23 – (1) Ortaklıklar;

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

- Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16’ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

- Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.

- Aktif toplamının %10’unu aşması halinde ortaklıklar; portföylerinin para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmının yönetimi için bünyesinde Kurulun lisanslama düzenlemeleri çerçevesinde lisans belgesine sahip yeterli sayıda portföy yöneticisi istihdam etmek veya esas sözleşmelerinde hüküm bulunmak ve Kurulun onayını almak kaydıyla ve imzalanacak bir sözleşme kapsamında, portföy yönetim şirketlerinden portföy yönetimi veya yatırım danışmanlığı hizmeti almak zorundadırlar. Bu durumlarda Kurulun portföy yöneticiliğine ve yatırım danışmanlığına ilişkin düzenlemelerine uyulması zorunludur.

- Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest

dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.

- Ortaklıklar, portföylerinde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için aynı gayrimenkul değerlendirme kuruluşundan üst üste en fazla üç yıl hizmet alabilirler. Üç yıllık sürenin dolmasından veya herhangi bir nedenle hizmet alımına ara verilmesinden sonra ortaklığın aynı gayrimenkul değerlendirme kuruluşundan tekrar hizmet alabilmesi için en az iki yılın geçmesi zorunludur.
- Ortaklıkların hesap döneminin bitimini takip eden bir ay içerisinde kamuya açıklanan yönetim kurulu kararında belirtilen ülkelerden farklı bir ülkede yatırım yapılmasına karar verilmesi halinde, ilgili ülke düzenlemeleri de göz önünde bulundurularak, gayrimenkulün portföye dahil edilmesi öncesinde yeni bir yönetim kurulu kararı almak suretiyle hizmet alınacak değerlendirme kuruluşunun belirlenmesi, söz konusu yönetim kurulu kararının derhal kamuya açıklanarak bir örneğinin Kurula gönderilmesi gerekmektedir.

7. Önsöz

Değerli paydaşlarımız,

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

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

- 2019 yılında 5. Levent, Torun Center ve diğer projelerden toplam 234,6 milyon TL tutarında konut ve ofis satış hasılatı elde edilmiştir.
- Şirketimiz, 2019 yılında 339,6 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır. Bunun 226,5 milyon TL’si 5. Levent ve 84,4 milyon TL’si Mall of İstanbul 2. Etap projesi için harcanmıştır.
- 2019 yılında çoğunluğu AVM ve ofis kira gelirleri olmak üzere, 991 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %62’si kira gelirleri, %24’ü konut satışlarıdır. AVM ve ofis kira gelirlerinde, geçen yılın aynı dönemine göre %17 artış olmuştur.
- 31.12.2018 tarihinde 12.274 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.12.2019 tarihi itibarıyla %12 oranında artarak 13.720 milyon TL’ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %62, yabancı kaynakların aktive oranı ise yaklaşık %38’dir. Şirket aktiflerinin %93’ünü yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar ve stoklar, %5’ini ise nakit ve nakit benzeri varlıklar oluşturmaktadır.
- TL’nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 2.027 milyon TL karşılığı açık pozisyonun 347 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmaya sebebiyet vermiştir.

- Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 645 milyon TL, VAFÖK marjı ise %65'tir.
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yıllık değer artışı 954 milyon TL'dir.

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

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

Saygılarımızla,

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

8. 01 Ocak – 31 Aralık 2019 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi

8.1. Ekonomik Görünüm

8.1.1. Ekonomi

9. Uluslararası Ekonomik Gelişmeler

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

Manşet enflasyon oranları, 2019 yılının son çeyreğinde, ham petrol fiyatlarındaki artışa bağlı olarak gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde yükselmiştir. Söz konusu dönemde, talepteki zayıf seyir fiyatlar üzerinde arz kısıtlamaları ve jeopolitik sorunlardan kaynaklı yukarı yönlü baskıları dengelerken, Ocak ayı başında İran ile ABD arasındaki gerilimin yeniden tırmanmasıyla ham petrol fiyatlarında yukarı yönlü geçici bir hareket gözlemlenmiştir. Aynı dönemde Çin'de başlayan salgın hastalık petrol talebine yönelik endişeleri beslemek suretiyle petrol fiyatlarında düşüşe neden olmuştur. Özellikle ABD ve Euro Bölgesi işgücü piyasalarındaki sıkışma ve ücret artışları çekirdek enflasyon üzerinde yukarı yönlü risk unsurları olarak öne çıkmaktadır. Bunun yanında, Brexit'e yönelik belirsizliklerin büyük ölçüde ortadan kalkması ve ABDÇin arasında ticaret anlaşmazlıklarının çözümüne yönelik 15 Ocak'ta imzalanan birinci aşama anlaşmasının küresel belirsizliği azaltarak emtia fiyatları kanalıyla küresel manşet enflasyonu, büyüme kanalıyla ise çekirdek enflasyonu artırma olasılığı bulunduğu değerlendirilmektedir.

Küresel ticarete korumacılık önlemleri ve Brexit'e ilişkin belirsizliklerin 2019 yılı son çeyreğinde azalması ve para politikalarının büyümeyi destekleyici yönde olmayı sürdürmesi, finansal piyasalara olumlu yansımış, küresel risk iştahı artmıştır. Bu durum, özellikle Kasım ayından itibaren, GOÜ'lere yönelen portföy akımlarının bir miktar toparlanmasını sağlamıştır. Söz konusu gelişmeler, hâlihazırda gevşeme konusunda temkinli olacakları sinyali veren Fed ve ECB'nin daha durağan bir politika duruşu benimsemelerini desteklemiş; gelişmiş ülke merkez bankaları indirim sürecinden bekleme sürecine geçmiştir. Küresel belirsizliklerin, son dönemdeki kısmi iyileşmeyle birlikte, yüksek seviyelerini koruyor olmasının halen zayıf ve kırılgan olan büyüme eğilimi üzerinde önemli bir risk unsuru olmaya devam edeceği öngörülmektedir. Bu

bağlamda, küresel belirsizliğin bulunduğu yüksek seviye, önümüzdeki dönemde küresel finansal koşullar açısından kritik önem taşımayı sürdürecektir.

Gelişmiş ülkelerdeki büyümeyi destekleyici para politikalarının gelişmekte olan ülkelere olumlu yansımalarının önümüzdeki dönemde de sürmesi olasıdır. Bununla birlikte, süregelen jeopolitik gerginliklerin Ocak ayı başından itibaren yeniden tırmanması, korumacılık eğilimlerine ilişkin belirsizliklerin azalarak da olsa sürmesi ve GOÜ'lere özgü kırılmalıklar nedeniyle, söz konusu olumlu etkilerin sınırlı kalması muhtemeldir. Önümüzdeki dönemde, GOÜ'lerde ülkeye özgü faktörlerin önemi daha da belirginleşmektedir. Buna göre, daha sağlıklı finansal koşullara ve uluslararası yatırımcılar için daha elverişli iş yapma ortamına sahip ülkeler, küresel ekonomik ve/veya finansal koşullardaki olası bir bozulmanın kendi ülkelerine yönelen akımlar üzerindeki azaltıcı etkisini diğer ülkelere kıyasla sınırlayabileceklerdir.

Kaynak: TCMB

10. Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

İktisadi faaliyet, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde toparlanmaya devam etmiş ve yıllık büyüme pozitif dönmüştür. Çeyreklik büyümenin temel belirleyicisi tüketim harcamaları olmuştur. Diğer taraftan, ithalattaki toparlanmayla net ihracat yıllık ve dönemlik büyümeye negatif katkı vermiş ve büyümeyi sınırlamıştır. Makine-teçhizat yatırımlarındaki güçlü artışla birlikte toplam yatırımlardaki düşüş eğiliminin durduğu ancak düzey itibarıyla zayıf seyrin korunduğu gözlenmiştir.

Yılın son çeyreğinde iktisadi faaliyetin güç kazandığı ve toparlanmanın sektörel yayılımındaki iyileşmenin devam ettiği görülmektedir. Risk primi, döviz kuru oynaklığı ve belirsizliklerdeki azalmayla birlikte finansal koşullardaki iyileşme yurt içi talebi belirgin ölçüde desteklemiştir. Bu dönemde ertelenmiş talebin de etkisiyle kredilerde özel bankaları da içeren daha geniş yayımlı bir ivmelenme gözlenmiştir. Ayrıca, kamu harcamalarının tüketim kanalıyla büyümeye katkısı devam etmiştir. Toparlanmanın güç kazanmasıyla tarım dışı istihdamda inşaat sektörünü de kapsayan güçlü bir artış gözlenirken, işsizlik oranları da düşüş eğilimine girmiştir. Küresel büyüme görünümündeki yavaşlamaya rağmen rekabet gücü kazanımları, pazar çeşitlendirme esnekliği ve turizmdeki güçlü seyir mal ve hizmet ihracatındaki artışı desteklemektedir. Buna karşın, yurt içi talepteki toparlanmaya bağlı olarak ithalattaki artışın devam etmesiyle net ihracatın büyümeye katkısının son çeyrekte de negatif olması beklenmektedir. Bu çerçevede, son çeyrekte büyümenin ana belirleyicisinin yurt içi talep olacağı öngörülmektedir.

Finansal koşullardaki iyileşmeyle birlikte 2020 yılında yurt içi talebin kademeli olarak güçleneceği ve iktisadi faaliyetin potansiyel düzeyine yakınsamaya devam edeceği öngörülmektedir. Finansal koşullardaki iyileşme kredi talebini desteklerken, bankacılık sektörünün likidite koşulları da kredi büyümesinin devam edeceği bir görünüm sunmaktadır. Bu doğrultuda, yatırım ve istihdam eğilimlerindeki iyileşmeye bağlı olarak yurt içi talebin güçleneceği; büyüme kompozisyonundaki değişimle birlikte ithalat talebinde gözlenecek toparlanma nedeniyle net ihracatın yıllık büyümeye katkısının 2020 yılında negatif olacağı tahmin edilmektedir. Bununla birlikte, cari işlemler dengesinin ılımlı bir seyir izleyeceği öngörülmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yanı sıra küresel iktisadi faaliyet görünümüne yönelik devam eden belirsizlikler, gerek sermaye akımları gerekse dış ticaret kanalıyla büyüme üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.

Kaynak: TCMB

10.1.1. İnşaat Sektörü

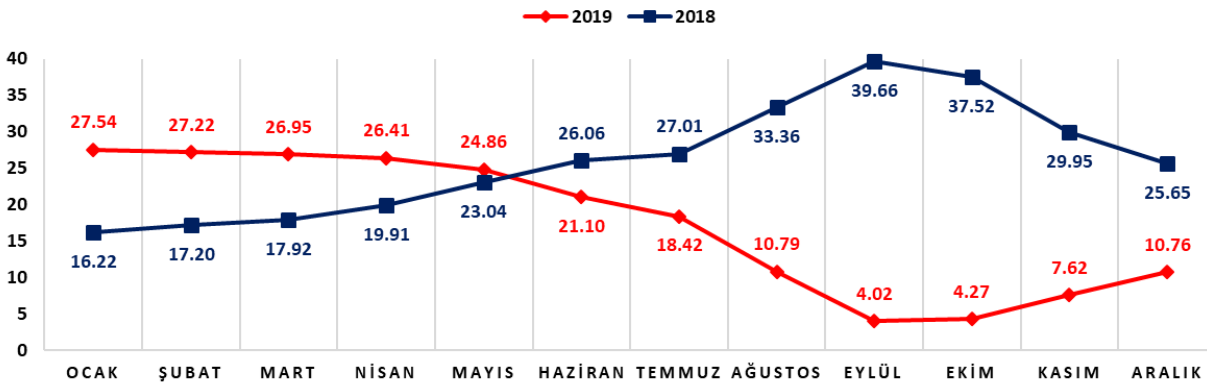
İNŞAAT SEKTÖRÜNDE BÜYÜME

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 1Ç	6,8	7,4
2018 2Ç	1,5	5,6
2018 3Ç	-6,3	2,3
2018 4Ç	-7,8	-2,8
2018	-2,1	2,8
2019 1Ç*	-9,3	-2,3
2019 2Ç*	-12,7	-1,6
2019 3Ç	-8,3	1,0
2019 4Ç	-3,8	6,0
2019	-8,6	0,9

*İlgili çeyrekler revize edilmiştir
Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi değişim oranları (2015=100), Aralık 2019

İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ, YILLIK DEĞİŞİM ORANI



İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,76, malzeme endeksi %4,93 ve işçilik endeksi %25,55 arttı.

Kaynak: TÜİK

10.1.2. Konut Sektörü

TABLO.1 AYLIK KONUT SATIŞLARI

DÖNEM	2013	2014	2013-2014 DEĞİŞİM	2015	2014-2015 DEĞİŞİM	2016	2015-2016 DEĞİŞİM	2017	2016-2017 DEĞİŞİM	2018	2017-2018 DEĞİŞİM	2019	2018-2019 DEĞİŞİM
OCAK	87,444	87,639	0.2%	86,167	-1.7%	84,556	-1.9%	95,389	12.8%	97,019	1.7%	72,937	-24.8%
ŞUBAT	88,519	82,597	-6.7%	95,021	15.0%	101,703	7.0%	101,468	-0.2%	95,953	-5.4%	78,450	-18.2%
MART	97,956	87,617	-10.6%	116,030	32.4%	117,205	1.0%	128,923	10.0%	110,905	-14.0%	105,046	-5.3%
NİSAN	95,381	83,610	-12.3%	119,317	42.7%	106,348	-10.9%	114,446	7.6%	103,087	-9.9%	96,071	-6.8%
MAYIS	103,261	90,377	-12.5%	107,888	19.4%	114,800	6.4%	116,558	1.5%	119,655	2.7%	91,937	-23.2%
HAZİRAN	96,424	92,936	-3.6%	110,657	19.1%	106,187	-4.0%	97,579	-8.1%	119,413	22.4%	61,355	-48.6%
TEMMUZ	106,636	85,101	-20.2%	96,589	13.5%	81,343	-15.8%	115,869	42.4%	123,878	6.9%	102,236	-17.5%
AĞUSTOS	84,480	105,624	25.0%	112,463	6.5%	114,751	2.0%	120,198	4.7%	105,154	-12.5%	110,538	5.1%
EYLÜL	102,280	115,786	13.2%	92,483	-20.1%	108,918	17.8%	140,298	28.8%	127,327	-9.2%	146,903	15.4%
EKİM	76,344	95,645	25.3%	104,098	8.8%	130,274	25.1%	122,882	-5.7%	146,536	19.2%	142,810	-2.5%
KASIM	102,681	103,783	1.1%	106,008	2.1%	132,655	25.1%	122,732	-7.5%	89,626	-27.0%	138,372	54.4%
ARALIK	115,784	134,666	16.3%	142,599	5.9%	142,713	0.1%	132,972	-6.8%	136,845	2.9%	202,074	47.7%
TOPLAM	1,157,190	1,165,381	0.7%	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%

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2019 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,9 azalışla 1.348.729 adet konut satılmıştır.

2019 yılı Aralık ayında Türkiye genelinde bir önceki aya göre %1,41 oranında artan konut fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %9,92 oranında artarken, reel olarak ise %1,71 oranında azalmıştır. İstanbul'da bu oranın nominal artışı %3,70 ve Ankara'da %10,13, İzmir'de nominal artışı %10,26 olarak gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB

TABLO.2 İPOTEKLİ VE DİĞER KONUT SATIŞLARI

İPOTEKLİ	OCAK - ARALIK 2018	OCAK - ARALIK 2019	FARK (%)
İlk Satış	125,389	112,774	-10.1%
İkinci El	151,431	219,734	45.1%
TOPLAM	276,820	332,508	20.1%
DİĞER	OCAK - ARALIK 2018	OCAK - ARALIK 2019	FARK (%)
İlk Satış	526,183	398,908	-24.2%
İkinci El	572,395	617,313	7.8%
TOPLAM	1,098,578	1,016,221	-7.5%
İPOTEKLİ + DİĞER	OCAK - ARALIK 2018	OCAK - ARALIK 2019	FARK (%)
İlk Satış	651,572	511,682	-21.5%
İkinci El	723,826	837,047	15.6%
TOPLAM	1,375,398	1,348,729	-1.9%
YABANCILARA SATIŞ	OCAK - ARALIK 2018	OCAK - ARALIK 2019	FARK (%)
	39,663	45,483	14.7%

Kaynak: TÜİK

2019 yılında 1.348.729 olan toplam konut satışının 511.682 adedi ilk satıştan, 837.047 adedi ikinci el satıştan oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %21,5 oranında azalırken; ikinci el satışlar ise %15,6 oranında artış gösterdi.

2019 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotek tesisi yoluyla satılan konutların satışında %20,1 oranında artış göstererek 332.508 adet oldu. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %7,5 oranında azalış göstererek 1.016.211 adet oldu.

TABLO.3 YABANCILARA KONUT SATIŞ ADETLERİ

ADET	OCAK - ARALIK 2018	OCAK - ARALIK 2019
Toplam	39,663	45,483
İstanbul	14,270	20,857
Antalya	7,938	8,951
Ankara	2,133	2,539
Bursa	2,720	2,213
Yalova	2,063	1,696
Sakarya	1,366	1,247
Samsun	956	885
İzmir	653	812
Muğla	925	957
Trabzon	1,344	935
Diğer iller	5,295	4,391

Kaynak: TÜİK

Yabancılar konut satışları 2019 yılında 45.483 adet olarak gerçekleşerek geçen yıla göre %14,7 artış göstermiştir. En çok konut satılan iller İstanbul ve Antalya olmuştur.

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

Konut kredisi değişimi

2018 yılsonunda 188,0 milyar TL olan konut kredileri 2018 yılsonundan bu yana %6 artarak 2019 Aralık ayında 199,0 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	663,200	893,544
2019	305,938	734,373

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*	893,544	651,572	241,972	27.1%
2019	734,373	511,682	222,691	30.3%
TOPLAM	5,452,491	4,123,988	1,328,503	24.4%

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul alanındaki yabancı sermaye yatırımları incelendiğinde, 2018 yılında 5,915 milyon USD olan gayrimenkul alanındaki doğrudan yabancı sermaye yatırımı, 2019 yılının aynı döneminde %18,8 azalarak 4,805 milyon USD olarak gerçekleştiği görülmektedir. Kaynak: TCMB

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık ayında bir önceki aya göre %0,58, geçen yılın aynı dönemine göre %2,94 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %89,20 oranında artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Aralık ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı %6,03 oranında stoklarda erime gözlemlenmiştir.

Aralık ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %8'lik (son 6 aylık ortalama %7) 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, Aralık ayında peşinat kullanım oranı %53, banka kredisi kullanım oranı %17 ve senet kullanım oranı %30 olarak gerçekleşmiştir.

Aralık ayında satışı gerçekleştirilen konutların %49'u bitmiş konut stoklarından oluşurken, %51'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Stok Erime Hızı - Adet Bazlı**Peşinat Kullanım Oranı**

Banka Kredisi Kullanım Oranı



Senet Kullanım Oranı



Yabancıların Markalı Konut Satışlarındaki Oranı



Kaynak: REIDIN - GYODER

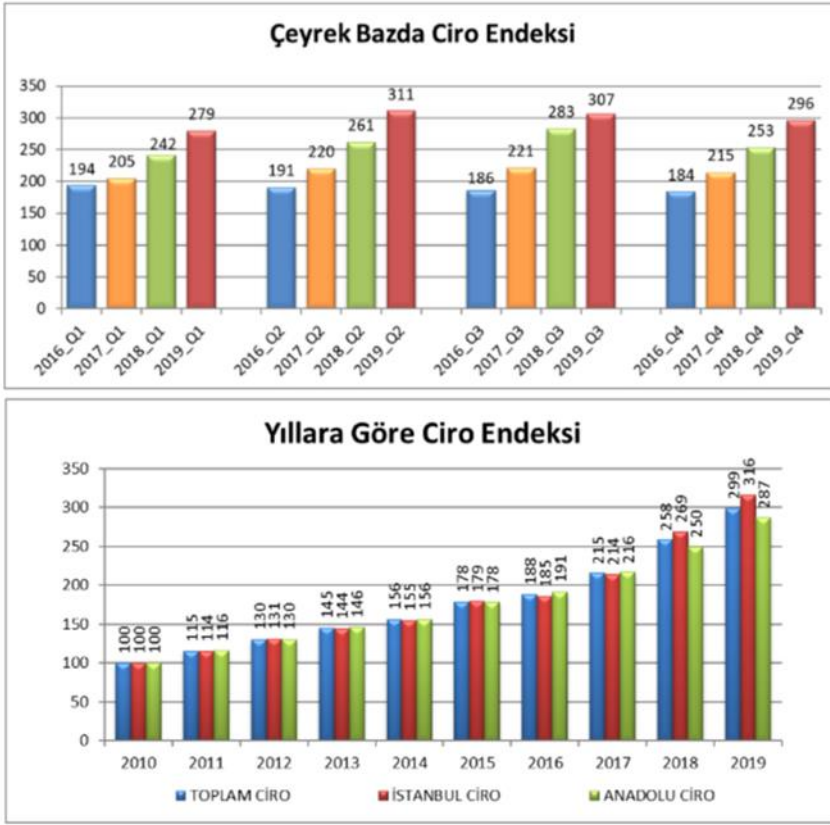
10.1.3. Perakende Sektörü

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. Markalar, bu yüzden ses getiren kiralamalara imza atarken, dönüşümden faydalanarak satın alma yoluna bile gidebiliyor. Tüm bu hareket de İstanbul'un popüler caddelerinde kira ve fiyatların katlanmasını beraberinde getirdi.

Son yıllarda inşa edilen AVM'ler, içlerinde oyun parkları, tiyatro, sinema ve konser salonlarını da barındırıyor. Buralarda çeşitli aktiviteler düzenleniyor. Alışveriş 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

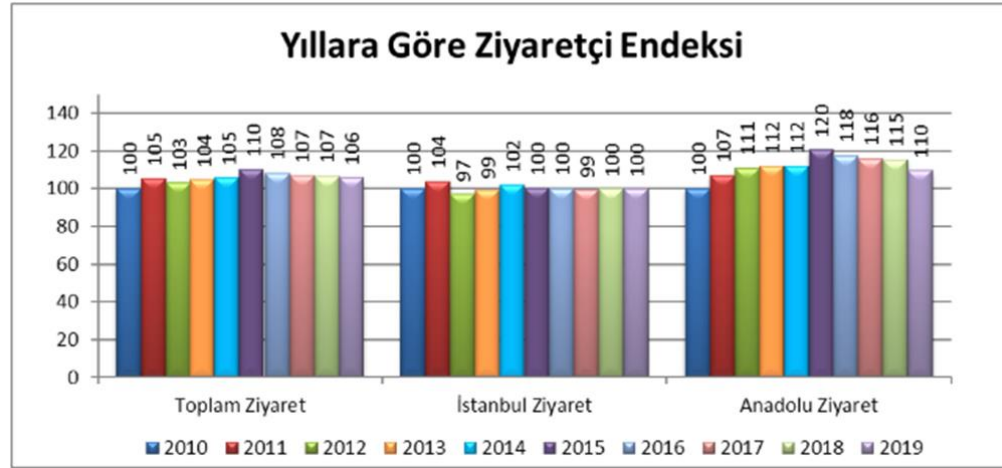
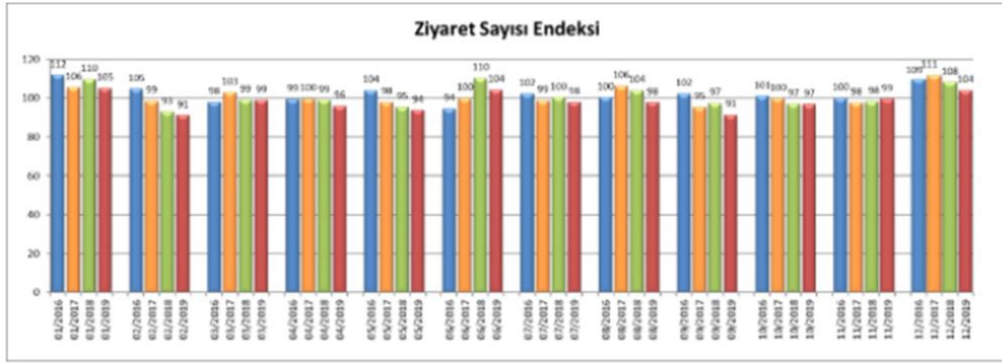
Ciro Endeksi Aralık 2019 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %17,2 oranında artış kaydederek 375 puana ulaştı. Endeks verileri yıllık bazda geçtiğimiz yıl ile karşılaştırıldığında %15,9 artış göstererek 2019 yılında 299 puana ulaştı. AVM Perakende Ciro Endeksi 4. Çeyrekte ise geçtiğimiz yılın 4. Çeyreği ile karşılaştırıldığında %17 artış gösterdi ve 2019 4. Çeyrek döneminde 296 puana ulaştı.



Ziyaret Sayısı Endeksi

Aralık 2019 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde %3,8 oranında daralma yaşandığı görülmektedir. 2019 yılının 4. çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 oranında bir düşüş gerçekleşti.

Ziyaret sayısı endeksinde 2019 yılında toplam ziyaretçi sayısı, 2018 yılına göre %1,0'lık bir azalış göstermiştir.



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

	İstanbul		Ankara		Diğer Şehirler		Türkiye	
	Adet	BKA (milyon m ²)	Adet	BKA (milyon m ²)	Adet	BKA (milyon m ²)	Adet	BKA (milyon m ²)
2018 Yılı sonu itibarıyla Operasyonel	123	4,75	42	1,64	266	6,53	431	12,92
İnşaat halinde*	15	0,46	6	0,21	17	0,76	38	1,43
Toplam	138	5,21	48	1,85	283	7,29	469	14,35

*2021 yılsonu itibarıyla tamamlanması beklenmektedir

*Kaynak: JLL

PERAKENDE YOĞUNLUĞU (1.000 kişi başına düşen m²)

	2018 Sonu
Ankara	301
İstanbul	316
Türkiye	160

*Kaynak: JLL

10.1.4. Ofis Sektörü

MEVCUT VE GELECEK A SINIFI OFİS ARZI

	Avrupa				Asya		Toplam	
	MİA		MİA Dışı					
	Adet	BKA (milyon m ²)	Adet	BKA (milyon m ²)	Adet	BKA (milyon m ²)	Adet	BKA (milyon m ²)
2018	91	1,97	55	1,62	108	1,98	254	5,57
2021*	2	0,12	2	0,16	16	1,56	20	1,85
TOPLAM	93	2,09	57	1,78	124	3,54	274	7,42

*2021 yılsonu itibarıyla tamamlanması beklenmektedir. Kaynak: JLL

BOŞLUK ORANI (MİA)					
2013	2014	2015	2016	2017	2018
4.4%	16.5%	16.3%	17.1%	22.7%	21.3%

Kaynak: JLL

Turizm Sektörü

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI					
YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI		
AYLAR	2017	2018	2019	2018/2017	2019/2018
OCAK	1 055 474	1 461 570	1 539 496	38.48	5.33
ŞUBAT	1 159 833	1 527 070	1 670 238	31.66	9.38
MART	1 587 007	2 139 766	2 232 358	34.83	4.33
NİSAN	2 070 322	2 655 561	3 293 176	28.27	24.01
MAYIS	2 889 873	3 678 440	4 022 254	27.29	9.35
HAZİRAN	3 486 940	4 505 594	5 318 984	29.21	18.05
TEMMUZ	5 075 961	5 671 801	6 617 380	11.74	16.67
AĞUSTOS	4 658 463	5 383 332	6 307 508	15.56	17.17
EYLÜL	4 076 630	4 792 818	5 426 818	17.57	13.23
EKİM	2 992 947	3 755 467	4 291 574	25.48	14.28
KASIM	1 652 795	1 966 277	2 190 622	18.97	11.41
ARALIK	1 703 789	1 950 705	2 147 878	14.49	10.11
TOPLAM	32 410 034	39 488 401	45 058 286	21.84	14.11

2019 yılı Ocak – Aralık döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısında geçen yılın aynı dönemine göre %14,11 artış göstererek 45 milyon 058 bin seviyesine yükselmiştir.

2019 YILINDA EN ÇOK ZİYARETÇİ GÖNDEREN ÜLKELER		
ÜLKELER		Dağılımı
Rusya	7,017,657	36.13%
Almanya	5,027,472	25.88%
Bulgaristan	2,713,464	13.97%
İngiltere	2,562,064	13.19%
İran	2,102,890	10.83%
GENEL TOPLAM	19,423,547	

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

2019 yılı Ocak –Aralık döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Rusya %36,13 (7.017.657) ile birinci, Almanya %25,88 (5.027.472) ile ikinci, Bulgaristan %13,19 (2.562.064) ile üçüncü sıradadır. Bulgaristan'ı İngiltere ve İran izlemektedir.

10.1.5. 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.

10.2. 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 (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları’nı/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) uygulamaktadır.

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

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

10.3. 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.

10.4. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

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

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

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

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 sıfıra yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

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

Şirketimiz başlıca Euro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

10.5. Genel Kurul

30 Nisan 2019 tarihinde 2018 Yılı Genel Kurul Toplantısı yapılmıştır. 2018 yılı mali tabloları ile faaliyet raporunun görüşüldüğü toplantıda, Yönetim Kurulu’nun 2018 yılı kâr dağıtımına ilişkin 25.03.2019 Tarih ve 2019/13 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile 2018 yılı faaliyetlerinden 1.287. 204 Bin TL dönem kârı, Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlara göre 4.167 Bin TL dönem zararı gerçekleşmiştir. Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre dağıtılabılır dönem kârının olmaması nedeniyle yapılan oylamada katılanların oybirliğiyle kâr dağıtımının 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.

10.6. 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 DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte) tarafından denetlenmektedir. Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

10.7. 31 Aralık 2019 Faaliyet Dönemi Sonrasında İlgili Kamuya Açıklanan Önemli Olaylar

Bulunmamaktadır.

10.8. İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler

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

10.9. Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler

Mevzuatta bir değişiklik olmamıştır.

10.10. 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.

10.11. Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

10.12. Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

Dönem içerisinde çıkarılan sermaye piyasası aracı yoktur.

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

31 Aralık 2019 kapanış fiyatı 2,75 TL olan hisse, dönemi 8,49 TL olan pay başına net aktif değerine göre %68 iskonto oranı ile kapatmıştır.

Şirketimiz AVM odaklı bir GYO şirkettir. Halka açık GYO şirketleri arasında 31.12.2019 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.

11. 01 Ocak – 31 Aralık 2019 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Bilgiler

11.1. Mali Tablolar Analizi

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

Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(000 TL)	2018	2019	Değişim
Satışlar	1,954,283	991,087	-49.3%
Konut + Ofis	1,307,091	234,647	-82.0%
AVM + Ofis kira	526,116	616,198	17.1%
Ortak alan gelirleri + Diğer	121,076	140,242	15.8%
Satışların maliyeti	(1,069,194)	(308,374)	-71.2%
Konut + Ofis	(911,233)	(140,560)	-84.6%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(18,486)	(21,794)	17.9%
Ortak alan giderleri + Diğer	(139,475)	(146,020)	4.7%
Brüt kâr	885,089	682,713	-22.9%
<i>Brüt marj</i>	45.3%	68.9%	23.60 pp
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	30.3%	40.1%	9.81 pp
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	75.6%	77.8%	2.22 pp
Faaliyet giderleri	(57,920)	(77,501)	33.8%
Genel yönetim giderleri	(51,496)	(65,312)	26.8%
Pazarlama ve Satış giderleri	(6,424)	(12,189)	89.7%
Diğer gelir (gider)	81,218	8,426	-89.6%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	1,694,571	954,121	-43.7%
Esas faaliyet kârı	2,602,958	1,567,759	-39.8%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	908,387	613,638	-32.4%
İştiraklerden temettü geliri	19,389	29,148	50.3%
VFÖK	927,776	642,786	-30.7%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	47.5%	64.9%	17.38 pp
Amortisman	1,989	1,994	0.3%
VAFÖK	929,765	644,780	-30.7%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	47.6%	65.1%	17.48 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	34,975	47,118	34.7%
Net faiz geliri (gideri)	(250,437)	(431,479)	72.3%
Net diğer finansal gelir (gider)	(13,301)	0	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(1,106,380)	(346,756)	-68.7%
Vergi öncesi kâr / zarar	1,287,204	865,790	-32.7%
Kurumlar vergisi	0	0	AD
Net kâr / zarar	1,287,204	865,790	-32.7%
<i>Net kâr marjı (%)</i>	65.9%	87.4%	21.49 pp
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	(407,367)	(88,331)	-78.3%

Konsolide Finansal Durum Tablosu

(000 TL)	2018	2019	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	204,337	739,111	261.7%
Finansal varlıklar	0	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	177,256	116,426	-34.3%
Stoklar	1,261,004	1,105,159	-12.4%
Peşin ödenmiş giderler	14,275	22,111	54.9%
Diğer dönen varlıklar	13,852	12,282	-11.3%
DÖNEN VARLIKLAR	1,670,724	1,995,089	19.4%
Ticari alacaklar	19,954	11,293	-43.4%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	348,425	394,174	13.1%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10,143,533	11,267,894	11.1%
Maddi duran varlıklar	86,740	46,820	-46.0%
Maddi olmayan duran varlıklar	1,060	961	-9.3%
Peşin ödenmiş giderler	4,003	3,842	-4.0%
DURAN VARLIKLAR	10,603,715	11,724,984	10.6%
TOPLAM VARLIKLAR	12,274,439	13,720,073	11.8%
Kısa vadeli borçlanmalar	258,038	165,883	-35.7%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1,685,608	1,788,539	6.1%
Ticari borçlar	99,246	128,330	29.3%
Diğer borçlar	28,772	22,371	-22.2%
Ertelenmiş gelirler	97,584	83,979	-13.9%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	187,598	22,006	-88.3%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,356,846	2,211,108	-6.2%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,250,389	3,029,817	34.6%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1,182	1,009	-14.6%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	52,304	0	AD
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,303,875	3,030,826	31.6%
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Pay ihraç primleri	25,770	25,770	0.0%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	74,255	74,255	0.0%
Geri alınmış paylar (-)	-3,338	-4,707	41.0%
Geçmiş yıllar kârları	5,229,827	6,517,031	24.6%
Net dönem kârı / zararı	1,287,204	865,790	-32.7%
ÖZKAYNAKLAR	7,613,718	8,478,139	11.4%
TOPLAM KAYNAKLAR	12,274,439	13,720,073	11.8%

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

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

Şirketin nakit ve finansal yatırımları 31.12.2019 itibarıyla 739 milyon TL seviyesindedir.

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

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

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

Yatırım Harcamaları	(01.01.2019 - 31.12.2019) / 000 TL
5. Levent	226,479
Mall of İstanbul 2. Etap	84,397
Paşabahçe Projesi	6,956
Karaköy Otel Projesi	974
Diğer	20,799
TOPLAM	339,605

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

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

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

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

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

Şirketin özkaynakları, 866 milyon TL'lik dönem kârının etkisiyle yılsonuna göre %11 artarak 8.478 milyon TL'ye yükselmiştir.

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

	Ziyaretçi Sayısı											
	1Ç 2018	1Ç 2019	Değişim	2Ç 2018	2Ç 2019	Değişim	3Ç 2018	3Ç 2019	Değişim	4Ç 2018	4Ç 2019	Değişim
Zafer Plaza	2,840,527	2,741,036	-3.5%	2,729,743	2,682,245	-1.7%	2,905,196	2,980,135	2.6%	2,718,763	2,787,474	2.5%
Deepo Outlet	1,017,407	1,109,733	9.1%	1,169,140	1,280,724	9.5%	1,336,797	1,454,039	8.8%	1,156,641	1,266,602	9.5%
Korupark	2,852,627	2,722,355	-4.6%	2,854,278	2,688,880	-5.8%	2,960,352	2,841,081	-4.0%	2,860,968	2,873,395	0.4%
Torium	2,667,338	2,394,916	-10.2%	2,522,362	2,199,587	-12.8%	2,263,895	2,138,027	-5.6%	2,490,361	2,327,874	-6.5%
Mall of İstanbul	3,659,570	3,862,782	5.6%	3,525,725	3,778,706	7.2%	3,919,963	4,232,758	8.0%	3,833,219	4,053,211	5.7%
Mall of Antalya	898,223	904,073	0.7%	936,072	950,227	1.5%	1,122,061	1,135,052	1.2%	1,003,805	1,049,877	4.6%
TOPLAM	13,935,692	13,734,895	-1.4%	13,737,320	13,580,369	-1.1%	14,508,264	14,781,092	1.9%	14,063,757	14,358,433	2.1%

	Ciro (TL)											
	1Ç 2018	1Ç 2019	Değişim	2Ç 2018	2Ç 2019	Değişim	3Ç 2018	3Ç 2019	Değişim	4Ç 2018	4Ç 2019	Değişim
Zafer Plaza	54,276,930	59,383,270	9.4%	57,627,552	68,397,733	18.7%	69,630,623	78,574,547	12.8%	61,387,285	70,802,615	15.3%
Deepo Outlet	37,191,944	50,908,369	36.9%	53,981,717	77,802,026	44.1%	81,618,599	96,835,681	18.6%	60,420,840	74,455,315	23.2%
Korupark	164,805,253	186,762,615	13.3%	197,585,434	226,004,978	14.4%	205,142,253	245,311,354	19.6%	206,087,220	271,423,915	31.7%
Torium	79,779,571	90,514,564	13.5%	91,680,966	101,507,139	10.7%	94,517,927	103,273,060	9.3%	99,704,338	109,667,976	10.0%
Mall of İstanbul	317,267,514	407,244,787	28.4%	351,815,877	474,920,426	35.0%	445,783,494	549,811,282	23.3%	428,030,796	546,785,566	27.7%
Mall of Antalya	51,738,558	65,830,937	27.2%	72,495,095	101,866,895	40.5%	101,357,416	131,425,671	29.7%	76,530,026	106,288,658	38.9%
TOPLAM	705,059,770	860,644,542	22.1%	825,186,640	1,050,499,197	27.3%	998,050,313	1,205,231,596	20.8%	932,160,504	1,179,424,046	26.5%

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

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

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

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

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.12.2019 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)

GAYRİMENKUL PROJELERİ:

- Mall of İstanbul 2.Etap (İstanbul / Başakşehir İkitelli)
- Paşabahçe Projesi (İstanbul)
- Karaköy Otel Projesi (İstanbul)

ARSA VE ARAZİLER:

- Eyüpsultan Arsası (İstanbul)
- Kayabaşı Arsalar (İstanbul)
- Kepez Arsası (Antalya)
- Mall of İstanbul 3. Faz (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 mevduatından oluşmaktadır.

31.12.2019 Torunlar GYO Portföy Tablosu (000 TL)					
	31.12.2018		31.12.2019		
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	200,420	1.6%	215,355	1.6%	7.5%
İstanbul Eyüpsultan Arsası (1.035 m ²)*	5,280	0.0%	6,055	0.0%	14.7%
İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (60.833,20 m ²)	64,785	0.5%	74,215	0.6%	14.6%
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz (12.131,79 m ²)	68,120	0.6%	71,820	0.5%	5.4%
Antalya Kepez Arsalar - Antalya	62,235	0.5%	63,265	0.5%	1.7%
Binalar	10,455,553	85.7%	11,075,333	84.8%	5.9%
Zafer Plaza AVM - Bursa (%72,26 hisse)	352,400	2.9%	366,700	2.8%	4.1%
Korupark AVM - Bursa	1,540,000	12.6%	1,710,000	13.1%	11.0%
Torium AVM - İstanbul	490,000	4.0%	540,000	4.1%	10.2%
Deepo Outlet Center AVM - Antalya	410,000	3.4%	465,000	3.6%	13.4%
Mall of Antalya - Antalya	490,000	4.0%	575,000	4.4%	17.3%
Korupark 1. ve 2. Etap - Bursa - 5 adet işyeri + 201 adet konuta ait depo + 1 adet trafo	22,433	0.2%	24,093	0.2%	7.4%
Niş İstanbul - İstanbul - 7 adet işyeri	15,535	0.1%	13,230	0.1%	-14.8%
Korupark Evleri 3.Etap - Bursa 9 daire + 1 adet özel otopark + 1 adet trafo	12,135	0.1%	10,820	0.1%	-10.8%
Torium Evleri - İstanbul - 2 daire	625	0.0%	685	0.0%	9.6%
Torium Yurt (2 adet)	0	0.0%	42,300	0.3%	AD
Mall of İstanbul AVM - İstanbul	2,590,000	21.2%	3,000,000	23.0%	15.8%
Mall of İstanbul - 2 daire, 1 ofis (kule), 3 ofis (yatay), 8 trafo - İstanbul	80,120	0.7%	14,560	0.1%	-81.8%
Torun Tower (Ofis binası) - İstanbul	1,724,000	14.1%	1,853,000	14.2%	7.5%
Torun Center Projesi - Satılabilir konut (61.667,76 m ²) - İstanbul	1,116,639	9.2%	998,999	7.6%	-10.5%
Torun Center Projesi - Kiralanabilir ofis ve ticari alan (61.367,81 m ²) - İstanbul	1,086,976	8.9%	1,039,726	8.0%	-4.3%
5. Levent Projesi - İstanbul - 281 daire, 50 ticari ünite	524,690	4.3%	421,220	3.2%	-19.7%
Gayrimenkul Projeleri	1,176,104	9.6%	1,379,055	10.6%	17.3%
Mall of İstanbul Projesi 2.Faz (Otel, kongre merkezi, konut) - İstanbul	313,344	2.6%	442,585	3.4%	41.2%
İstanbul Paşabahçe Projesi	801,100	6.6%	861,500	6.6%	7.5%
Karaköy Otel Projesi - İstanbul	61,660	0.5%	74,970	0.6%	21.6%
ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI	11,832,077	97.0%	12,669,743	97.0%	7.1%
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLERİ	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
ANKAmall + Crowne Plaza - Yeni Gimat GYO A.Ş. (%14,83 hisse) - Ankara	267,195	2.2%	281,451	2.2%	5.3%
Netsel Marina - Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (%44,60 hisse) - Muğla	45,545	0.4%	55,550	0.4%	22.0%
Bulvar Samsun AVM - TTA.Gay.Yat. ve Yönetim A.Ş. (%40 hisse) - Samsun	52,400	0.4%	58,800	0.5%	12.2%
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLER TOPLAMI	365,140	3.0%	395,801	3.0%	8.4%
TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	12,197,217	100.0%	13,065,544	100.0%	7.1%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	31.12.2018	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	31.12.2019	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Vadeli/Vadesiz Döviz Mevduatı	145,445	1%	146,720	1%	0.9
Vadeli/Vadesiz TL Mevduatı	58,892	0%	592,391	4%	905.9
TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	204,337	2%	739,111	5%	261.7
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	12,401,554	100%	13,804,655	100%	11.3
DİĞER VARLIKLAR (YÜKÜMLÜLÜKLER)	-127,115		-84,582		-33.5
BORÇLAR	4,660,721		5,241,934		12.5
NET AKTİF DEĞER	7,613,718		8,478,139		11.4
HİSSE SAYISI	1,000,000,000		1,000,000,000		0.0
HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER	7.61		8.48		11.4
KAPANIŞ HİSSE FİYATI	1.51		2.75		82.1

Not: 340.000.000 TL ekspertiz değeri olan 5. Levent projesi, tapu siciline şerh edilmemesinden dolayı portföy tablosuna dahil edilmemiştir.
*2017 yılında 5.720,90 m² olan 5. Levent Eyüpsultan arsası, iskan alınan parseller sonrasında 1.035 m²'ye gerilemiştir.

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

AVM + OFİS	AÇILIŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Zafer Plaza	1999	31.12.2019	366,700	4
Korupark AVM	2007	31.12.2019	1,710,000	18
Torium AVM	2010	31.12.2019	540,000	6
Deepo Outlet Center	2004	31.12.2019	465,000	5
Mall of Antalya AVM	2017	31.12.2019	575,000	6
Mall of İstanbul AVM	2014	31.12.2019	3,000,000	31
Torun Tower Ofis Kule	2014	31.12.2019	1,853,000	19
Torun Center Ofis ve Ticari Alan	2017	31.12.2019	1,039,726	11
TOPLAM			9,549,426	100

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

"Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkı'nda 32 sayılı karara ilişkin Tebliğ'de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ" 6 Ekim 2018 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanarak aynı gün yürürlüğe girmiştir. Tebliğ'in 1. Maddesi "Döviz Cinsinden ve Dövizle Endeksli Sözleşmeler" ile ilgili yeni bir düzenleme getirmiştir. Bu düzenleme, Şirketimiz ile kiracılarımız arasında akdedilen kira sözleşmelerinin kira bedeli ve ilgili maddelerinde yazılı bedellerin döviz cinsinden olması ve Tebliğ'in getirdiği yasal zorunluluk sebebiyle, Tebliğ çerçevesinde, bu bedellerin Türk Lirası olarak yeniden belirlenmesini gerektirmektedir.

Projeler:

PROJELER	BAŞLANGIÇ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Mall of İstanbul 2.Etap (Otel, Konut, Kongre Merkezi)	2014	31.12.2019	442,585	32
Paşabahçe Villa + Otel Projesi	2017	31.12.2019	861,500	61
Karaköy Otel	2019	31.12.2019	96,900	7
TOPLAM			1,400,985	100

Arsalar:

ARSALAR	ALİŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Kayabaşı, Başakşehir, İstanbul	2008	31.12.2019	74,215	34
Eyüpsultan, İstanbul	2014	31.12.2019	6,055	3
Kepez, Antalya	2018	31.12.2019	63,265	29
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz	2018	31.12.2019	71,820	33
TOPLAM			215,355	100

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Şirketin konsolide finansal tablosuna göre 739 milyon TL para ve sermaye piyasası aracı yekûnu bulunmaktadır.

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

Yatırım teşviklerden faydalanmaya devam ettiğimiz yatırım indirimimiz bulunmamaktadır.

11.3. 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 Aralık 2019 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

11.4. 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 Aralık 2019 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

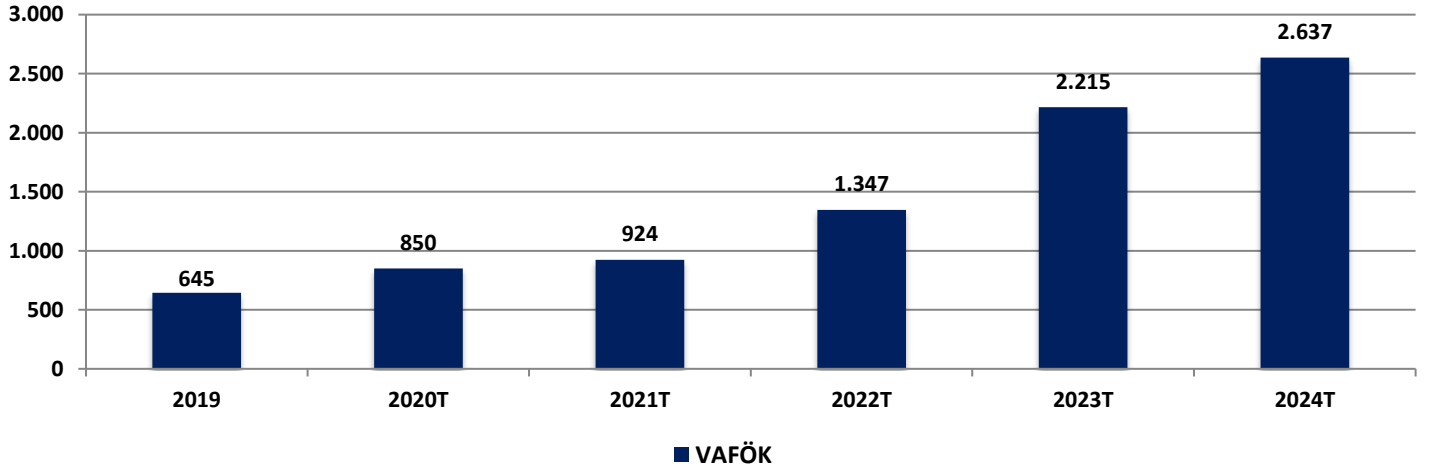
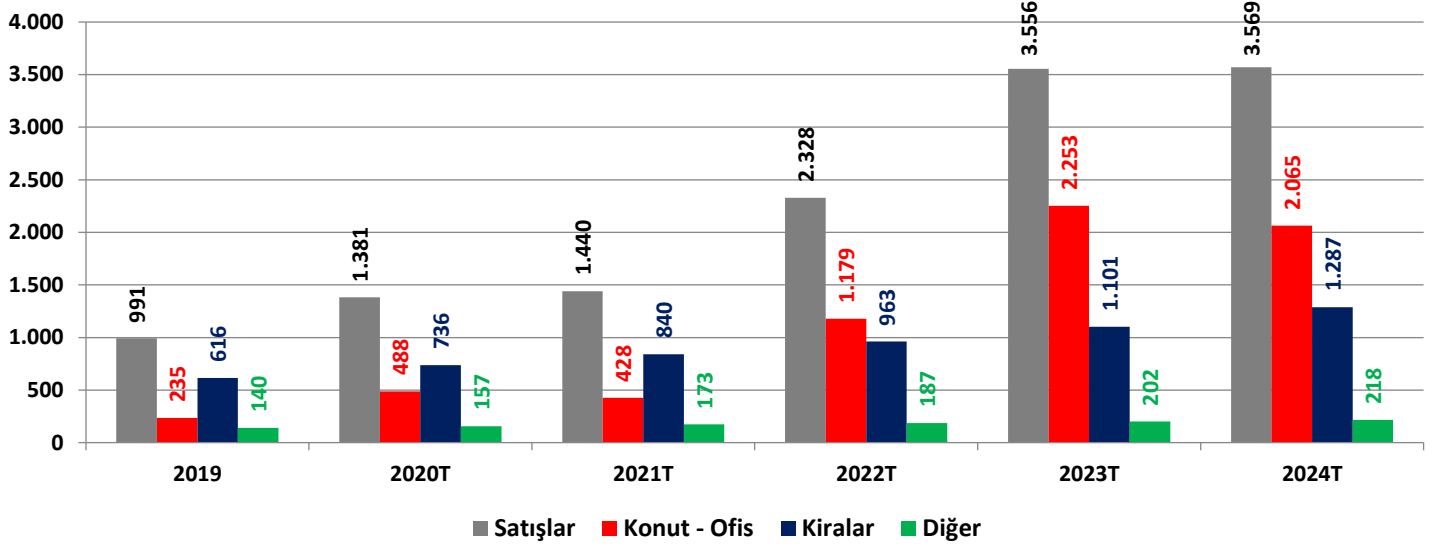
11.5. Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel finansal oranlar

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

TORUNLAR GYO A.Ş. / FİNANSAL ORANLAR		31.12.2018	31.12.2019
CARİ ORAN (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	1,670,724	1,995,089	
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,356,846	2,211,108	
CARİ ORAN	70.89%	90.23%	
ASİT - TEST ORANI (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR	409,720	889,930	
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,356,846	2,211,108	
ASİT - TEST ORANI	17.38%	40.25%	
NAKİT ORANI (HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)			
HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER	204,337	739,111	
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,356,846	2,211,108	
NAKİT ORANI	8.67%	33.43%	
BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM ÖZKAYNAKLAR)			
BORÇLAR TOPLAMI	4,660,721	5,241,934	
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	7,613,718	8,478,139	
BORÇLANMA ORANI	61.21%	61.83%	
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI (TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER / BORÇLAR TOPLAMI)			
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,356,846	2,211,108	
BORÇLAR TOPLAMI	4,660,721	5,241,934	
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI	50.57%	42.18%	
KALDIRAÇ ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM KAYNAKLAR)			
BORÇLAR TOPLAMI	4,660,721	5,241,934	
TOPLAM KAYNAKLAR	12,274,439	13,720,073	
KALDIRAÇ ORANI	37.97%	38.21%	
ÖZKAYNAKLARIN TOPLAM KAYNAKLARA ORANI (TOPLAM ÖZKAYNAKLAR / TOPLAM KAYNAKLAR)			
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	7,613,718	8,478,139	
TOPLAM KAYNAKLAR	12,274,439	13,720,073	
ÖZKAYNAKLARIN / TOPLAM KAYNAKLARA ORANI	62.03%	61.79%	

12. Diğer

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



12.2. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

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

12.3. 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 2019 döneminde ücret ve prim toplamı olarak 3.006 Bin TL ödenmiştir.

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

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

12.5. 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. 01.01.2019 - 31.12.2019 döneminde 1.175 Bin TL bağış ve yardım yapılmıştır.

12.6. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

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

12.7. Ortaklık portföyündeki varlık ve haklara ilişkin hizmet veren danışman şirket, işletmeci şirket, 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
- İşletmeci 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.

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 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.

12.8. Ortaklık hisse senedi performansına ilişkin bilgiler

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

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

	31.12.2018	31.12.2019	Değişim
BİST 100 (XU 100)	91,270	114,425	25.37%
BİST GYO (XGMYO)	28,491	40,481	42.09%
TRGYO	1.51	2.75	82.12%

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

12.9. 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 %93’lük kısmı gayrimenkul ve iştiraklerden, %5’lik kısmı para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır. Bu düzenlemeler çerçevesinde, şirketimiz %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 31.12.2019 tarihi itibarıyla portföyümüzde tebliğde yer alan söz konusu sınırlamalara aykırı bir varlık yatırımımızın bulunmadığını göstermektedir.

12.10. 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.

EK 1: YÖNETİM KURULU BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYE BEYANI

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

- Şirket, Şirket'in ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
 - Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve 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.

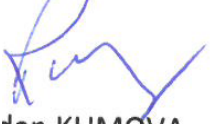
Kenan YAVUZ

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYE BEYANI

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

- Şirket, Şirket'in ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
 - Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve 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



BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYE BEYANI

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

- Şirket, Şirket'in ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
 - Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve 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

EK 2: 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 2019 tarihinde sona eren faaliyet döneminde de Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan ve ilgili mevzuat ile uygulanması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkeleri aynen benimsenerek uygulanmıştır. İlgili mevzuat ile uyulması zorunlu tutulmayan gönüllü ilkelere de uyuma azami özen gösterilmekte olup henüz tam olarak uyum sağlanamayanlar ile ilgili olarak mevcut durum itibarıyla 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 2019 tarihinde sona eren faaliyet döneminde Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkelerine uyum ve henüz uyum sağlanamayanlara ilişkin açıklamalara faaliyet raporunda; Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (“URF”) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (“KYBF”) ve raporun diğer ilgili bölümlerinde yer verilmiştir. Gelecekte ortaklığın kurumsal yönetim uygulamalarında söz konusu 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 2019 faaliyet dönemi itibarıyla, 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.

EK 3: 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:

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.
Kurumsal Yönetim Bilgi
Formu
2019 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi
2019 Yılı Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

1. PAY SAHİPLERİ

1. PAY SAHİPLERİ	
1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	2019 yılında 1 adet Analist toplantısı düzenlenmiştir. Şirket merkezimizde ise 87 adet yerli ve yabancı kurumsal , bireysel yatırımcı ve analist ile toplantı ve telefon görüşmesi gerçekleştirilmiştir.
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	0
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	0
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/752555
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Sunulmamıştır
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri / Kurumsal / Kurumsal Yönetim Uyum Raporu
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/759426
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	2018 Genel Kurul Toplantısına pay sahipleri, bağımsız denetim şirketi yetkilisi ve yatırımcılar katılmıştır. Yönetim Kurulunca yayınlanmış olan Etik Kurallar çerçevesinde

	bütün menfaat sahiplerinin hakları gözetilmektedir.Herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Evet (Yes)
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	A ve B grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	% 37,4
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)
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	Şirketimizin 01.01.2018-31.12.2018 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın II-14.1 sayılı tebliğ kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS7TFRS) hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formata uygun olarak hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarına göre, 2018 yılı faaliyetlerinden 1.287.204 Bin TL dönem karı, Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlara göre (4.167) Bin TL dönem zararı gerçekleşmiştir. Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre dağıtılabılır dönem karı oluşmaması sebebiyle kar dağıtımı yapılmamıştır.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/759426

Genel Kurul Toplantıları

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

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2. 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 - ingilizce
2.2. Faaliyet Raporu	
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Yönetim Kurulu-Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler-Bağımsızlık Beyanı
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Yönetim Kurulu - Yönetim Kurulu Komiteleri
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Yönetim Kurulu
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Gayrimenkul Mevzuatındaki Değişiklik
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu- Not 13 Kısa Vadeli karşılıklar - Dava karşılıkları
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - İştirak ve ilişkili taraf işlemleri

g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Yıllık Faaliyet raporu -
Personel ve İşçi
Hareketleri, Toplu
Sözleşme Uygulamaları,
Personel ve İşçiye
Sağlanan Hak ve
Menfaatler- Kurumsal
Sosyal Sorumluluk
Faaliyetleri

3. MENFAAT SAHİPLERİ

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	Çalışan haklarının ihlali, yani işçilik alacaklarının tahsili talebiyle Şirket aleyhine açılmış davalardan 2019 yılı içinde aleyhe kesinleşen sayı 56'dır.
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Denetim Komitesi
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	info@torunlargo.com.tr
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Bulunmamaktadır.
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Yoktur.
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Bulunmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Bulunmamaktadır.
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunuyor (There is an employee stock ownersip programme)
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 kazası nedeniyle şirketimiz aleyhine 2019

İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	yılı içinde kesinleşen 2 adet dava dosyası mevcuttur.
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı ilişkileri - Kurumsal - Etik Kurallar
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Yatırımcı ilişkileri - Finansal raporlar - Faaliyet raporları içinde yer almaktadır. Şirketimiz kurulduğundan bu yana sosyal ve kültürel faaliyetlere önem vermiştir. Dönem içinde çevreye zarardan dolayı hiç bir aleyhte bildirim söz konusu olmamıştır. Sosyal sorumluluk projelerine gereken önem verilmiştir.
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Torunlar GYO Yönetim Kurulu üyeleri, çalışanları ve grup şirketleri adına hareket eden tüm üçüncü tarafların yolsuzluk kapsamında Torunlar GYO'yu zan altında bırakabilecek her türlü davranış ve hareketten uzak durması gerekir. Kamu ya da özel sektör fark etmeksizin, yolsuzluk kapsamına girebilecek her türlü nakdi/ gayri nakdi manfaatin alınması ya da verilmesi yasaktır.

4. YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	Bulunmamaktadır.
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır (No)
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet (Yes)
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen Yönetim Kurulu üyesi bulunmamaktadır.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	Yoktur.
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Yatırımcı ilişkileri / Finansal Raporlar / Yıllık Faaliyet raporları / Ortaklığın İç Kontrol Sistemi İle İç ve Dış Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler
Yönetim kurulu başkanının adı	Aziz Torun
İcra başkanı / genel müdürün adı	Aziz Torun
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/159593
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin yönetici sorumluluk sigortası mevcut değildir.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Bulunmamaktadır.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	0

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu'na İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Aziz Torun	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	20/09/1996	Yok	Değerlendirilmedi (Not considered)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Mehmet Torun	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	03/05/2010	Yok	Değerlendirilmedi (Not considered)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Mahmut Karabıyık	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	21/01/2008	Yok	Değerlendirilmedi (Not considered)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Prof.Dr. Ali Alp	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	08/02/2010	Yok	Değerlendirilmedi (Not considered)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Ramadan Kumova	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	19/06/2018	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/747190	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
Kenan Yavuz	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	19/06/2018	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/747190	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
İbrahim Kemal Tosun	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	19/06/2018	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/747190	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)

4.YÖNETİM KURULU - II

4. YÖNETİM KURULU-II	
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	59
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır (No)
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	5 gün
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Kurumsal İnternet Sitesi - Esas Sözleşme - Yönetim Kurulu Toplantıları
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağı hükümlerine uyulmaktadır.
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Faaliyet Raporu / Yönetim Kurulu / Yönetim Kurulu Komiteleri
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	Komite çalışma esasları kurumsal internet sitemizde yer almaktadır. Yatırımcı ilişkileri/ Kurumsal /Yönetim Kurulu Komiteleri

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance)		Kenan Yavuz	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Habibe Didem Hömek	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Pelin Örsel	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Kenan Yavuz	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Ramadan Kumova	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Ali Alp	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection)		Ramadan Kumova	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection)		İsmail Kazanç	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection)		Remzi Aydın	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Aday Gösterme Komitesi (Nomination Committee)		Ramadan Kumova	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Aday Gösterme Komitesi (Nomination Committee)		İbrahim Kemal Tosun	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Aday Gösterme Komitesi (Nomination Committee)		Ali Alp	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Ücret Komitesi (Remuneration Committee)		Ramadan Kumova	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Ücret Komitesi (Remuneration Committee)		Ali Alp	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Ücret Komitesi (Remuneration Committee)		İbrahim Kemal Tosun	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)

4. YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/DENETIM_KOMITESI_YONETMELIGI_SUBAT_2014.pdf
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/KURUMSAL_YONETIM_KOMITESI_YONETMELIGI_SUBAT_2014.pdf
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/ADAY_GOSTERME_KOMITESI_YONETMELIGI_2014.pdf
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/64_riskin_erken_saptanmasi_komitesi_yonetmeligi.pdf
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/UCRET_KOMITESI_YONETMELIGI_SUBAT_2014.pdf
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yatırımcı ilişkileri - Yıllık Faaliyet raporları - Faaliyet Sonuçlarının Değerlendirilmesi
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümün 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(Corporate Governance Committee)		% 100	% 33,33	4	4
Denetim Komitesi (Audit Committee)		% 100	% 66,66	4	4
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		% 33,33	% 33,33	6	6
Aday Gösterme Komitesi (Nomination Committee)		% 100	% 66,66	1	1
Ücret Komitesi (Remuneration Committee)		% 100	% 66,66	1	1

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.
Kurumsal Yönetim Uyum
Raporu
2019 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi
2019 Yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

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 zorlaştıracı 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 kimseler, 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 zorlaştıracı 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 zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5’inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	X					Kurumsal internet sitesinin bazı bölümleri Türkçe dışında İngilizce olarak hazırlanmıştır.
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.		X				Kurumsal Yönetim uyum raporu, Etik kurallar, SPK sürekli bilgilendirme formu, Bilgi toplumu hizmeti , 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 düzenlemektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.		X				Dönem dönem bilgilendirmeler yapılmakla birlikte çalışmalar devam ettiğinden toplantı yapılmamaktadır.
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmektedir. Fakat sendika olmadığından görüş alınamamaktadır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					

3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
						Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmektedir. Fakat

3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.			X			sendika olmadığından görüş alınamamaktadır.Bu konuda belirlenmiş bir politika yoktur.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
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 esnasındaki 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 yaptırılmamıştır.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik hedef ile ilgili politika bulunmamaktadır.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					

4.4.3 - Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.			X			Toplantıya katılamayan 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.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim Kurulu üye sayımız itibarıyla bir üye birden fazla komitede yer almaktadır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.			X			Danışmanlık hizmeti alınmamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Yönetim Kurulu performans değerlendirmesi yapılmamıştır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış 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.