

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2020 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

- 1- Şirket Profili
- 2- Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz
- 3- Yönetim Kurulu
- 4- Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 5- Kâr Dağıtım Politikası
- 6- GYO Mevzuatındaki Değişiklikler
- 7- Önsöz
- 8- 01 Ocak – 30 Eylül 2020 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
- 9- 01 Ocak – 30 Eylül 2020 Hesap Dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları
- 10- Diğer

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPORUN DÖNEMİ: 01.01.2020 – 30.09.2020 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 01.01.2020 – 30.09.2020 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

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

Telefon no: (0216) 425 20 07

Faks no: (0216) 425 03 12

İnternet adresi: www.torunlargo.com.tr

Elektronik posta adresi: info@torunlargo.com.tr

1. Şirket Profili

Ticari unvanı	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kuruluş tarihi	: 20.09.1996
GYO dönüşüm tarihi	: 21.01.2008
Çıkarılmış sermayesi	: 1.000.000.000 TL
Kayıtlı sermaye tavanı	: 1.000.000.000 TL
Halka arz tarihi ve halka arz fiyatı	: 21.10.2010 / 1,64 TL
Şirket merkezi	: İstanbul
İstanbul ticaret sicil no	: 353242
Ticaret sicil memurluğu	: İstanbul
Vergi dairesi	: Anadolu Kurumlar VD - 9460032851
İşlem gördüğü borsa	: Borsa İstanbul A.Ş.
Sermaye piyasası aracının	: Kurumsal Ürünler Pazarı
işlem gördüğü pazar ve	BİST Gayrimenkul Yat. Ort. / BİST Mali
şirketin dahil olduğu endeksler	BİST Tüm / BİST Tüm – 100 – 30 / BİST 50 / 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 ilâ çok geniş kapsamlı, sınıfının en iyisi alışveriş merkezlerinin geliştirilmesi ve varlık yönetimidir.

30.09.2020 itibarıyla 13.233 milyon TL konsolide varlık toplamının %96'sını büyüme potansiyeli yüksek konut, ofis, alışveriş merkezi, otel gibi, çeşitli karma kullanım amaçlı geliştirme projeleri ve proje geliştirilecek arsaları barındıran gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri oluşturmaktadır.

2. Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz

➤ Vizyon

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

➤ Misyon

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

➤ Stratejik hedefler

Şirket aşağıdaki stratejileri izleyerek rekabet avantajı sağlamayı hedeflemektedir:

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

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

Torunlar GYO Yönetim Kurulu, yılda 4 defa yaptığı stratejik toplantılarla, üçer aylık dönemler itibarı ile finansal performansını bütçeye göre karşılaştırmalı olarak takip ederken; stratejik konulardaki gelişmeleri de takip eder ve idari yapının önerilerini de dikkate alarak yeni stratejiler geliştirir ve yatırım kararları alır.

3. Yönetim Kurulu

21.05.2020 tarihinde gerçekleştirilen 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen ve toplam yedi kişiden oluşan Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu	Atanma Tarihi
Aziz TORUN	Başkan ve Genel Müdür	Bağımsız değil	Kuruluştan itibaren
Mehmet TORUN	Başkan Vekili	Bağımsız değil	03.05.2010
Prof. Dr. Ali ALP	Üye	Bağımsız değil	08.02.2010
Mahmut KARABIYIK	Üye	Bağımsız değil	21.01.2008
Ramadan KUMOVA	Üye	Bağımsız	21.05.2020
Kenan YAVUZ	Üye	Bağımsız	21.05.2020
Dr. Emre ÇAMLIBEL	Üye	Bağımsız	21.05.2020

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

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

Yönetim 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, 2020 yılının ilk 9 ayında 48 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim kurulu komiteleri

Komite üyeliklerine ilişkin görev dağılımına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

	Kurumsal Yönetim Komitesi	Denetim Komitesi	Riskin Erken Tespiti Komitesi	Aday Gösterme Komitesi	Ücret Komitesi
Başkan	M. Emre Çamlıbel	Kenan Yavuz	Ramadan Kumova	Ramadan Kumova	Ramadan Kumova
Üye	H. Didem Hömek	Ali Alp	M. Emre Çamlıbel	M. Emre Çamlıbel	Ali Alp
Üye	Pelin Örsel	Ramadan Kumova	İsmail Kazanç	Ali Alp	M. Emre Çamlıbel
Üye			Remzi Aydın		

Komitelerin çalışma esasları şirketimizin web sitesinde yayınlanmaktadır.

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler

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

Aziz Torun; Grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan ya da üyelikleri,

Mehmet Torun; Grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan ya da üyelikleri,

Mahmut Karabıyık; Serbest avukatlık, Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de yönetim kurulu üyesi,

Prof. Dr. Ali Alp; Üniversite Öğretim Üyesi, Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de yönetim kurulu üyeleri,

Ramadan Kumova; GYODER yönetim kurulu üyesi, İnder yönetim kurulu üyesi, AYD (Alışveriş Merkezleri Yatırımcılar Derneği) kurucu yönetim kurulu üyesi görevlerinde bulundu ve halen Konutder başkan yardımcısı,

Kenan Yavuz; Eylül 2016'da Yavuz Yönetim Çözümleri Ltd. Şirketini kurdu. TÜSİAD, DEİK ve MÜSİAD üyesi olan Kenan Yavuz, URAK Uluslararası Rekabet Araştırmaları Kurumu Derneği yönetim kurulu üyesi,

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

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

Davalar

Önemli bir dava bulunmamaktadır.

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

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

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplere uymaktadır. Bu kapsamda yönetim kurulu bünyesinde "Denetimden Sorumlu Komite" oluşturulmuş ve yönetim kurulu tarafından çalışma esasları belirlenmiştir. Şirketin faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları Bağımsız Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir.

4. Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirketin 30.09.2020 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,
- 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 30.09.2020 itibarıyla ilişkili taraflara 52,4 milyon TL borçludur, buna karşın şirketimizin ilişkili taraflardan 18,4 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

01.01.2020 - 30.09.2020 döneminde değişiklik olmamıştır.

7. Önsöz

Değerli paydaşlarımız,

Salgının iç ve dış talep üzerindeki etkilerine bağlı olarak yılın ikinci çeyreğinde sert bir şekilde daralan iktisadi faaliyet, normalleşme süreci ve güçlü kredi ivmesinin desteğiyle üçüncü çeyrekte V-tipi belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. TCMB tarafından alınan parasal tedbirlere ek olarak, politika yapıcı diğer kurumlar tarafından da piyasa oynaklığını sınırlayıcı ve ekonomiyi destekleyici önlemler alınmıştır. Kamu bankaları öncülüğünde ivme kazanan kredi arzı, reel sektöre kredi akışının kesintisiz devamına ve ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlamıştır. Ertelenmiş yurt içi talepte gözlenen hızlı artışın yanında ihracatın öngörülenden daha güçlü bir seyir izlemesiyle yılın üçüncü çeyreğinde iktisadi faaliyet canlanmıştır (Kaynak: TCMB).

2020 yılının ilk 9 ayında finansal ve operasyonel sonuçlarımızı, pandemi etkilerine rağmen, oluşturduğumuz bütçeye ulaşacak şekilde çalışmalarımızı sürdürdük. Şirketimizin 2020 yılının ilk 9 ayında önemli faaliyetlerine ve mali sonuçlarına aşağıda yer verilmiştir.

- 2020 yılının ilk 9 ayında çoğunluğu 5. Levent ve Torun Center projelerinden toplam 355 milyon TL tutarında konut ve ofis satış hasılatı elde edilmiştir.
- Şirketimiz, 2020 yılının ilk 9 ayında 159 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır. Bunun 127 milyon TL'si Mall of İstanbul 2. Etap projesi için harcanmıştır.
- 2020 yılının ilk 9 ayında çoğunluğu AVM ve ofis kira gelirleri olmak üzere, 776,4 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %44'ü kira gelirleri, %46'sı konut satışlarıdır. Covid-19 pandemisi nedeniyle Mart – Mayıs döneminde AVM'ler kısıtlı faaliyet göstermiştir. Bu nedenle, AVM ve ofis kira gelirlerinde, geçen yılın aynı dönemine göre %25 azalış olmuştur.
- 31.12.2019 tarihinde 13.720 milyon TL olan aktif toplamımız, 30.09.2020 tarihi itibarıyla %3,6 oranında azalarak 13.233 milyon TL'ye gerilemiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %61, yabancı kaynakların aktive oranı ise yaklaşık %39'dur. Şirket aktiflerinin %96'nı yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar ve stoklar, %3'ünü ise nakit ve nakit benzeri varlıklar oluşturmaktadır.
- TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 1.742 milyon TL karşılığı açık pozisyonun 519 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmaya sebebiyet vermiştir.
- 4.574 milyon TL tutarındaki net borcumuzun etkisiyle 2020 yılının ilk 9 ayında 346 milyon TL net faiz gideri oluşmuştur.
- Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 431 milyon TL, VAFÖK marjı ise %56'dır.

Netice itibarıyla, özellikle kur farkının olumsuz etkisiyle, şirketimiz 2020 yılının ilk 9 ayında 444 milyon TL zarar ile tamamlamıştır.

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

Saygılarımızla,

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

8. 01 Ocak – 30 Eylül 2020 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi

8.1. Ekonomik Görünüm

8.1.1. Ekonomi

Uluslararası Ekonomik Gelişmeler

Küresel üretim, normalleşme adımları sonrasında kısmi bir toparlanma kaydetmekle birlikte, Ağustos ayı itibarıyla salgın öncesi düzeyinin altındadır. Büyümeye dair öncü gösterge niteliğindeki PMI endeksleri toparlanmayı sürdürürken, 2020 yılına ilişkin büyüme öngörülleri de geçtiğimiz rapor görünümüne göre bir miktar iyileşmiştir. Türkiye'nin dış talebi için gösterge niteliği taşıyan ihracat ağırlıklı büyüme endeksi, Avrupa ülkelerindeki görece zayıf seyre bağlı olarak, küresel büyümeyi yansıtan Gayri Safi Yurt İçi Hasıla ağırlıklı endekse göre daha olumsuz bir görünüm sunmaktadır. İhracat ağırlıklı endekste ikinci çeyrekteki daralma daha derin olurken, sonrasındaki toparlanmanın da görece yavaş olması beklenmektedir. Bu gelişmede, Çin ve ABD gibi büyüme tahminleri son dönemde iyileşen bazı ülkelerin Türkiye'nin ihracatındaki paylarının küresel üretimdeki paylarından daha düşük olması belirleyici olmuştur.

Küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyrederken, riskler ağırlıklı olarak aşağı yönlüdür. Açıklanan sağlık istatistikleri salgının henüz tam olarak kontrol altına alınamadığına işaret etmektedir. Ancak, küresel ölçekte yılın ikinci çeyreğindeki kadar sıkı kısıtlamalara dönülme olasılığının düşük olduğu görülmektedir. Bu durum, tahminlerin iyileşmesine neden olmakla birlikte salgının seyrine, ekonomi politikalarına ve bu politikaların etkilerine yönelik belirsizlikler yüksek düzeyini korumaktadır.

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler zayıf büyüme görünümü ve düşük seyreden enflasyon doğrultusunda genişleyici parasal ve mali duruşlarını sürdürmektedir. Merkez bankaları büyümeyi destekleyici politikalarını sürdürmektedir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının bilançolarındaki genişleme, salgına verilen politika tepkisinin hızı ve büyüklüğünü ortaya koymaktadır. Merkez bankalarının sözlü yönlendirmeleri ve piyasa fiyatlamaları destekleyici politikaların orta vadede devam edeceği yönündedir. Gelişmekte olan ülke merkez bankalarında faiz indirimleri duraklamış, genel olarak daha yansız (nötr) bir politika duruşuna geçilmiştir. Ancak, küresel anlamda ekonomi politikaları büyümeyi desteklemeye devam etmektedir.

Amerikan Merkez Bankası (Fed) bir süredir devam eden para politikası stratejisini gözden geçirme çalışmasını tamamlamış ve para politikası çerçevesini yenilemiştir. Yeni çerçeve, enflasyon ve istihdam hedefleri ile çalışmadan, Fed'in destekleyici politikalarını daha uzun süre devam ettirebilmesine olanak tanırken, hedeften düşük seyreden enflasyon ile mücadelede daha etkin olabilmeyi amaçlamaktadır.

Ancak, bu durum küresel risk iştahına ve gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy akımlarına henüz olumlu yansımamıştır. Küresel likiditedeki artışa ve gelişmiş ülke finansal varlıklarının getirilerindeki düşüşe karşın, salgın kaynaklı yüksek belirsizlik ortamı fonların Gelişmekte Olan Ükelere yönelmesini engellemektedir. Küresel finans krizi sonrası dönemle karşılaştırıldığında, ülkelerin ilk politika tepkileri daha güçlü olmasına rağmen, gelişmekte olan ülkelere çok daha yüksek oranda portföy çıkışı olmuştur. Ayrıca, 2008 krizi sonrası portföy hareketlerinin 28 hafta sonunda giriş yönüne döndüğü görülürken, içinde bulunduğumuz süreçte bu süre aşılmasına karşın belirgin ve sürekli portföy girişi gözlenmemiştir. Bu çerçevede, yılın üçüncü çeyreğinde gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy akımları ağırlıklı olarak çıkış yönlü olmuştur. Anılan çeyrekte borçlanma senedi piyasalarına düşük miktarda girişler gözlenirken, hisse senedi piyasalarına girişler ise ağırlıklı olarak Temmuz ayında ve salgının izlediği süreç açısından farklılaşan Çin kaynaklı gerçekleşmiş, sonrasında ise yerini çıkışlara bırakmıştır.

Kaynak: TCMB

Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

İktisadi faaliyet salgının iç ve dış talep üzerindeki etkilerine bağlı olarak 2020 yılının ikinci çeyreğinde daralmıştır. Salgının olumsuz etkileri Mart ayının ortalarından itibaren hissedilmeye başlanmış, Nisan ayında ise belirginleşmiştir. İktisadi faaliyet, ikinci çeyrekte bir önceki yıla kıyasla %9,9 oranında daralmıştır. Yıllık büyümeye en yüksek negatif katkı sanayi sektörü ile salgından en çok etkilenen hizmet kalemlerinden (ticaret, ulaştırma-depolama ve konaklama) gelmiştir. Bu dönemde tüketim ve yatırım harcamaları belirgin oranda azalırken, ihracatın ithalata kıyasla daha fazla daralması ve turizmdeki yavaşlamayla net ihracatın katkısı belirgin ölçüde negatif olmuştur.

Kaynak: TCMB

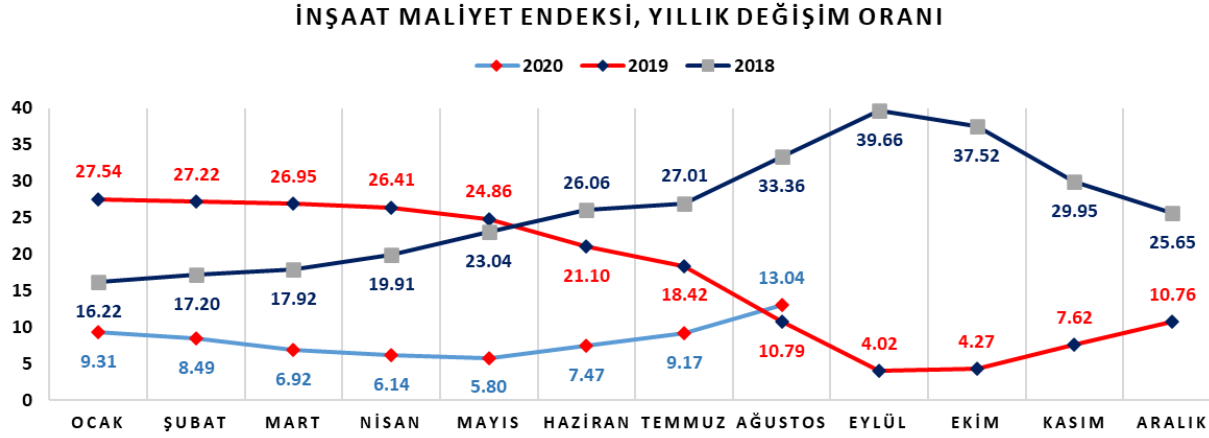
8.1.2. İnşaat Sektörü

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE BÜYÜME

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

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi değişim oranları (2015=100), Ağustos 2020



İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,04 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,79, işçilik endeksi %0,75 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %12,51, işçilik endeksi %14,16 artmıştır. Kaynak: TÜİK

8.1.3. 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	2020	2019-2020 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%	113,615	55.8%
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%	118,753	51.4%
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%	108,670	3.4%
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%	42,783	-55.5%
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%	50,936	-44.6%
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%	190,012	209.7%
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%	229,357	124.3%
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%	170,408	54.2%
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%	136,744	-6.9%
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%		-100.0%
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%		-100.0%
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%		-100.0%
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%		
9AY TOPLAM												865,473		1,161,278	34.2%

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2020 yılının ilk 9 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,2 artışla 1.161.278 adet konut satılmıştır.

2020 yılı Ağustos ayında Türkiye genelinde bir önceki aya göre %2,1 oranında artan konut fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %26,2 oranında artarken, reel olarak ise %12,9 oranında artmıştır. İstanbul'da bu oranın nominal artışı %23,3 ve Ankara'da %26,2, İzmir'de nominal artışı %27,5 olarak gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB

TABLO.2 İPOTEKLİ VE DİĞER KONUT SATIŞLARI

İPOTEKLİ	OCAK - EYLÜL 2019	OCAK - EYLÜL 2020	FARK (%)
İlk Satış	67,220	162,106	141.2%
İkinci El	120,688	346,584	187.2%
TOPLAM	187,908	508,690	170.7%
DİĞER	OCAK - EYLÜL 2019	OCAK - EYLÜL 2020	FARK (%)
İlk Satış	269,892	197,102	-27.0%
İkinci El	407,673	455,486	11.7%
TOPLAM	677,565	652,588	-3.7%
İPOTEKLİ + DİĞER	OCAK - EYLÜL 2019	OCAK - EYLÜL 2020	FARK (%)
İlk Satış	337,112	359,208	6.6%
İkinci El	528,361	802,070	51.8%
TOPLAM	865,473	1,161,278	34.2%
YABANCILARA SATIŞ	OCAK - EYLÜL 2019	OCAK - EYLÜL 2020	FARK (%)
	31,925	26,165	-18.0%

Kaynak: TÜİK

2020 yılının ilk 9 ayında 1.161.278 olan toplam konut satışının 359.208 adedi ilk satıştan, 802.070 adedi ikinci el satıştan oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %6,6 oranında; ikinci el satışlar ise %51,8 oranında artış gösterdi.

2020 yılının ilk 9 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotek tesisi yoluyla satılan konutların satışında %170,7 oranında artış göstererek 508.690 adet oldu. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %3,7 oranında azalış göstererek 652.588 adet oldu.

TABLO.3 YABANCILARA KONUT SATIŞ ADETLERİ

ADET	OCAK - EYLÜL 2019	OCAK - EYLÜL 2020
Toplam	31,925	26,165
İstanbul	14,279	11,966
Antalya	6,257	5,125
Ankara	1,812	1,829
Bursa	1,658	882
Mersin	628	819
Yalova	1,298	821
Sakarya	952	555
İzmir	538	615
Samsun	611	589
Aydın	599	416
Diğer iller	3,293	2,548

Kaynak: TÜİK

Yabancılar konut satışları 2020 yılının ilk 9 ayında 26.165 adet olarak gerçekleşerek geçen yıla göre %18,0 azalış göstermiştir. En çok konut satılan iller İstanbul ve Antalya olmuştur.

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

Konut kredisi değişimi

2019 yılsonunda 199,0 milyar TL olan konut kredileri 2019 yılsonundan bu yana %39,3 artarak 2020 Eylül ayında 277,2 milyar TL'ye yükselmiştir. Geçen yılın Eylül ayı ile karşılaştırıldığında yıllık büyüme %48,5'tir (Eylül 2019 konut kredisi bakiyesi: 186,6 milyar TL). 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
2020 1.YY	212,231	269,338

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%
2020 1.YY	269,338	197,772	71,566	26.6%
TOPLAM	5,721,829	4,321,760	1,400,069	24.5%

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul alanındaki yabancı sermaye yatırımları incelendiğinde, 2019 Ocak – Ağustos döneminde 2.904 milyon USD olan gayrimenkul alanındaki doğrudan yabancı sermaye yatırımı, 2020 yılının aynı döneminde %16,7 azalarak 2.418 milyon USD olarak gerçekleştiği görülmektedir. Kaynak: TCMB

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Eylül ayında bir önceki aya göre %0,35, geçen yılın aynı dönemine göre %8,19 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %102,0 oranında artış gerçekleşmiştir.

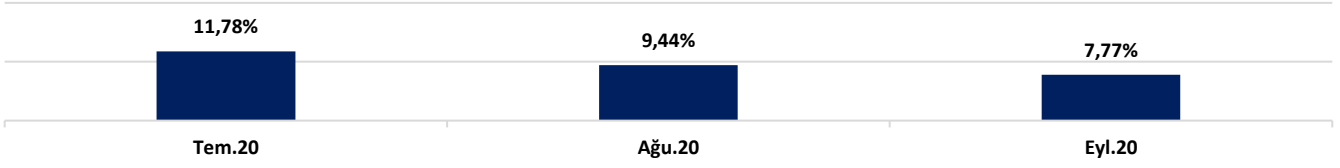
Yeni Konut Fiyat Endeksi, Eylül ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı %7,77 oranında stoklarda erime gözlemlenmiştir.

Eylül ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7,49'luk (son 6 aylık ortalama %6) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

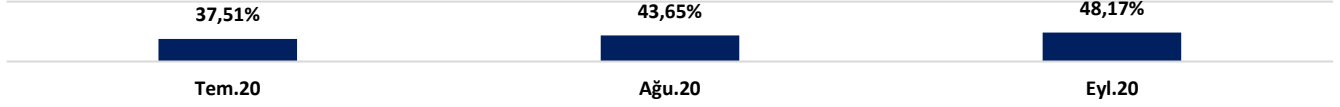
Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Eylül ayında peşinat kullanım oranı %48,17, banka kredisi kullanım oranı %26,35 ve senet kullanım oranı %25,48 olarak gerçekleşmiştir.

Eylül ayında satışı gerçekleştirilen konutların %44,50'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %55,50'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

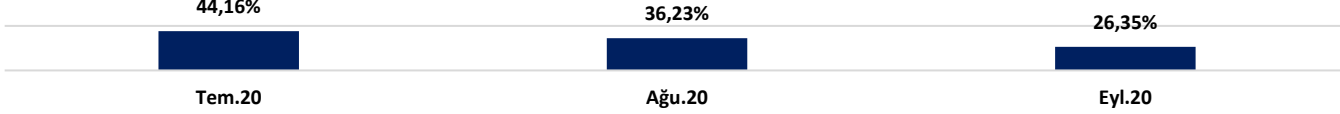
Adet Bazlı Stok Erime Hızı (Kompozit)



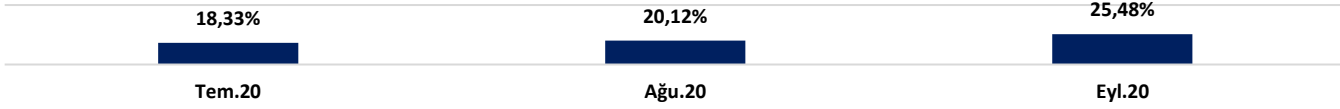
Peşinat Kullanım Oranı



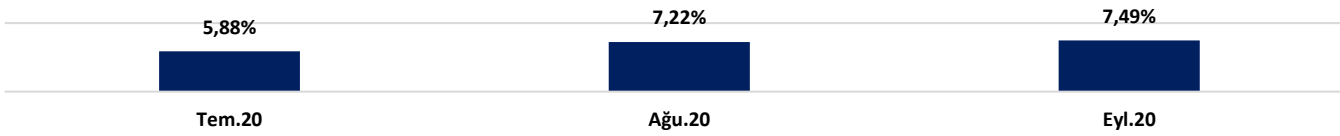
Banka Kredisi Kullanım Oranı



Senet Kullanım Oranı



Yabancıların Markalı Konut Satışlarındaki Oranı



Kaynak: REIDIN - GYODER

8.1.4. Perakende Sektörü

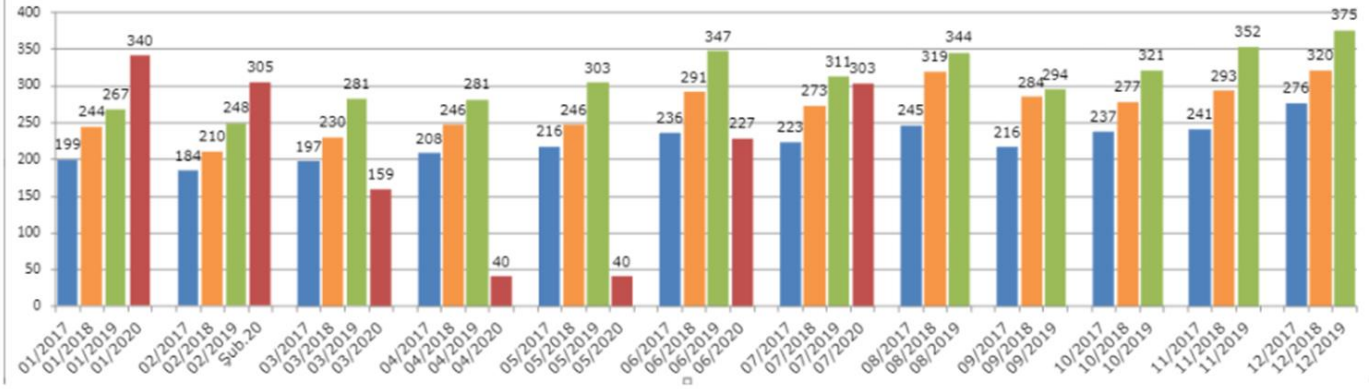
Türkiye Perakende Sektörü, son 15-20 yılda ağırlıklı olarak alışveriş merkezleriyle birlikte büyüdü. Sektörün önemli markaları, bir yandan alışveriş merkezlerinde pazar paylarını ve iş hacimlerini büyütürken, diğer yanda da marka bilinirliğini artırmak için şehrin önemli alışveriş caddelerine yöneldi. 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. Alışverişi yapan ziyaretçiler aynı zamanda sinema ve tiyatroyu da tercih ediyor. Hatta doğrudan AVM'lerdeki oyun parklarını, konser salonlarını ziyaret için gelenler de var.

Ciro Endeksi Türkiye Geneli

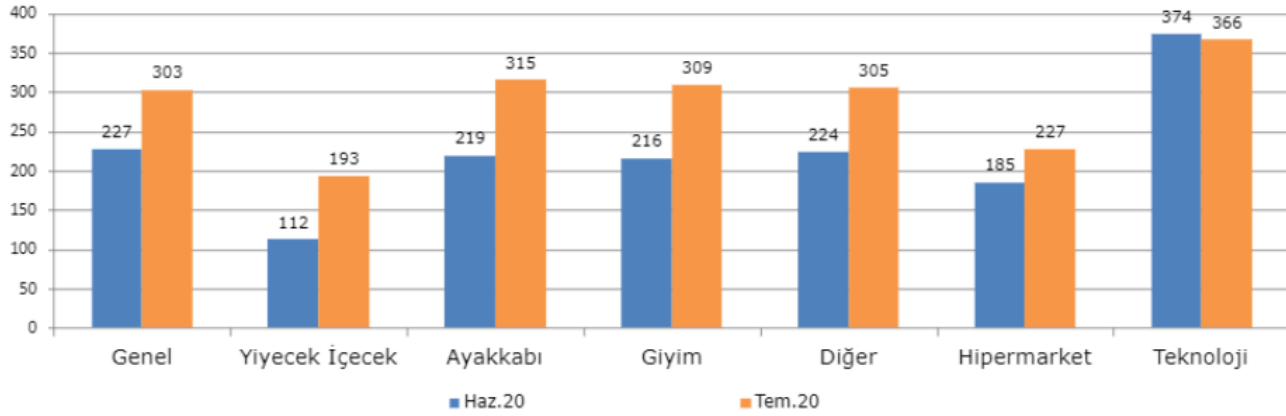
Ciro endeksi **Temmuz** ayında Haziran 2020 ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %33,5 ile **303 puana** ulaşmıştır.

Metrekare Verimlilik Endeksi - Türkiye Geneli

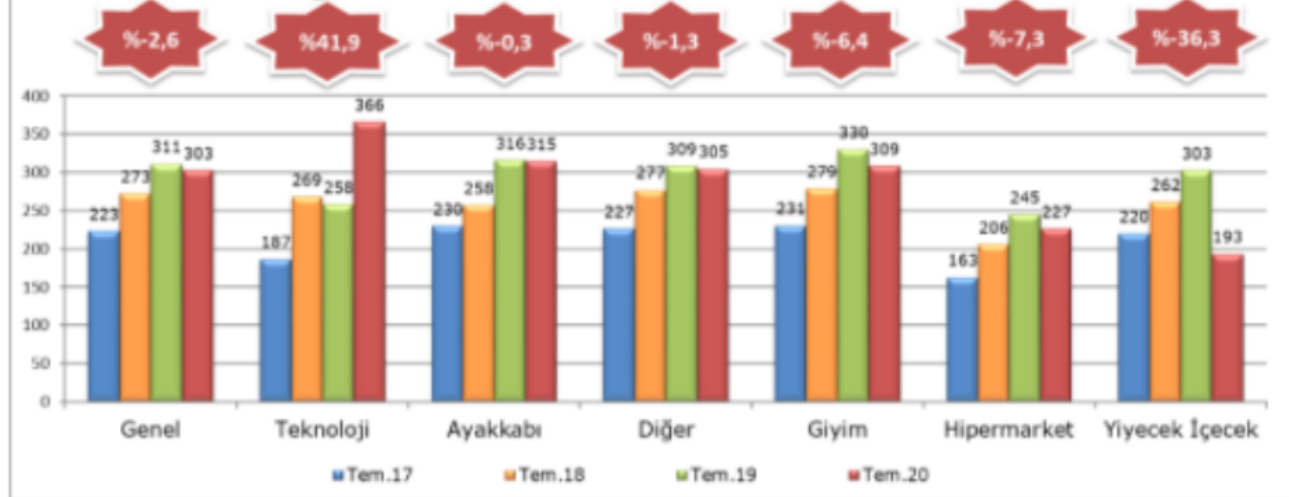


* Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırılarak hesaplanmıştır.

Kategoriler Bazında Metrekare Verimlilik Endeksi

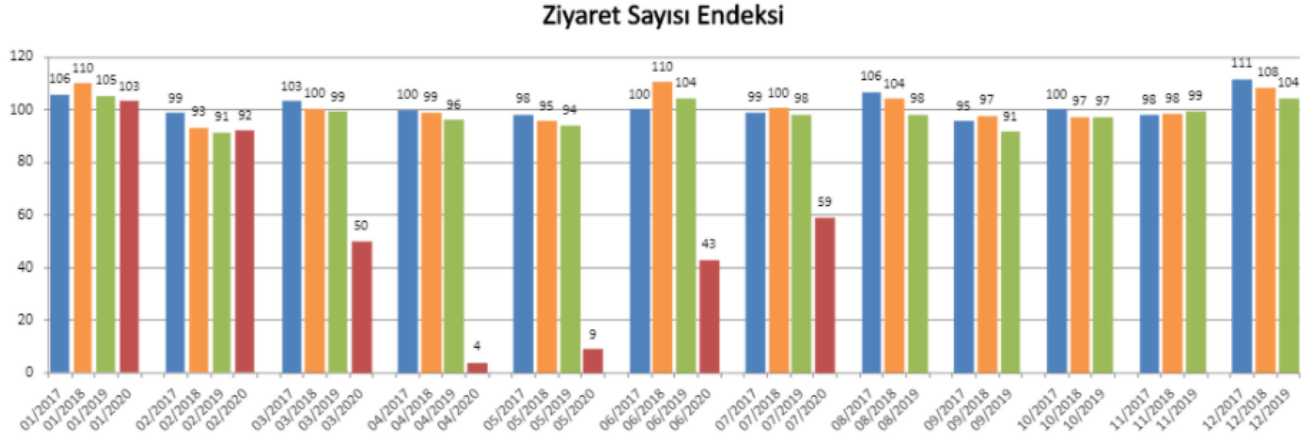


Kategoriler Bazında Metrekare Verimlilik Endeksi



Ziyaret Sayısı Endeksi

Temmuz 2020’de ziyaret sayısı endeksi Haziran 2020’ye göre %37,2’lik artış göstererek 59 puana yükselmiştir.



Kaynak: AYD

ALIŞVERİŞ 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 yılı sonu itibarıyla tamamlanması beklenmektedir

*Kaynak: JLL

PERAKEDE YOĞUNLUĞU (1.000 kişi başına düşen m²)

	2018 Sonu
Ankara	301
İstanbul	316
Türkiye	160

*Kaynak: JLL

8.1.5. Ofis Sektörü

MEVCUT VE GELECEK A SINIFI OFİS ARZI

	Avrupa				Asya		Toplam	
	MİA		MİA Dışı					
	Adet	BA (milyon m²)	Adet	BA (milyon m²)	Adet	BA (milyon m²)	Adet	BA (milyon m²)
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					
AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2018	2019	2020*	2019/2018	2020/2019
OCAK	1 461 570	1 539 496	1 787 435	5.33	16.11
ŞUBAT	1 527 070	1 670 238	1 733 112	9.38	3.76
MART	2 139 766	2 232 358	718 097	4.33	-67.83
NİSAN	2 655 561	3 293 176	24 238	24.01	-99.26
MAYIS	3 678 440	4 022 254	29 829	9.35	-99.26
HAZİRAN	4 505 594	5 318 984	214 768	18.05	-95.96
TEMMUZ	5 671 801	6 617 380	932 927	16.67	-85.90
AĞUSTOS	5 383 332	6 307 508	1 814 701	17.17	-71.23
EYLÜL	4 792 818	5 426 818	2 203 482	13.23	-59.40
EKİM	3 755 467	4 291 574		14.28	
KASIM	1 966 277	2 190 622		11.41	
ARALIK	1 950 705	2 147 878		10.11	
TOPLAM	39 488 401	45 058 286		14.11	
9 AYLIK TOPLAM	31 815 952	36 428 212	9 458 589	14.50	-74.03

(*): Veriler geçicidir.

2020 yılı Ocak – Eylül döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %74,063 azalış göstererek 9 milyon 458 bin seviyesinde olmuştur.

2018-2020 YILLARI OCAK-EYLÜL DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE						
ÜLKELER	2020*	2020 MİL.PAYI %	2019	2019 MİL.PAYI %	2018	2018 MİL.PAYI %
Rusya Fed.	1 421 428	15.03	5 902 774	16.20	5 120 599	16.09
Almanya	912 749	9.65	4 009 337	11.01	3 566 020	11.21
Ukrayna	772 851	8.17	1 324 907	3.64	1 187 235	3.73
Bulgaristan	764 741	8.09	1 995 894	5.48	1 713 265	5.38
İngiltere	727 532	7.69	2 198 150	6.03	1 894 087	5.95
Diğer	4 859 288	51.37	20 997 150	57.64	18 334 746	57.63
GENEL TOPLAM	9 458 589	100.00	36 428 212	100.00	31 815 952	100.00

(*): Veriler geçicidir.

2020 yılı Ocak - Eylül döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Rusya Fed. %15,03 (1.421.428) ile birinci, Almanya %9,65 (912.749) ile ikinci, Ukrayna %8,17 (772.851) ile üçüncü sıradadır. Ukrayna'yı Bulgaristan ve İngiltere izlemektedir. Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

8.1.6. GYO Sektörü

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

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

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

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

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

GYO sektörü ülkemizde henüz yeni olmasına karşın, devletin sağladığı vergisel teşvikler sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişine neden olmuştur. Bunu, Türk halkının yatırım alışkanlıkları arasında gayrimenkullerin önemli bir yere sahip olması da önemli ölçüde desteklemiştir. GYO'lar ortaklık yapıları gereği hesap verebilir, güvenilir, şeffaf, denetlenebilir olma özellikleri ve kurumsallıklarıyla örnek şirket modelini temsil etmektedir.

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

8.2. Finansal Tablolar

Şirketimizin mali tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: II, No:14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("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, 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tablolarının SPK'nın Seri:XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bağımsız Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir.

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

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

8.4. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

Şirketimizin 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla konsolide varlıklarının %61'i (31.12.2019: %62) özkaynaklarla, %39'u (31.12.2019: %38) ise yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir.

Gerek mevcut işlerin devamlılığı gerekse şirket stratejileri doğrultusunda yapılan yatırımlar için yabancı kaynakla finansman sağlanmaktadır. Şirketimizin 2019 yılında 4.245 milyon TL olan net finansal borcu, 30 Eylül 2020'de 4.574 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 30.09.2020 itibarıyla, toplam portföyün yaklaşık %96'sını oluşturmaktadır. Faaliyetler kapsamındaki riskler, imar mevzuatı başta olmak üzere şirket faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat ve imar uygulamalarındaki olası değişiklikler, gayrimenkul sektöründeki daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu tedbir ve kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

Kredi riski

Şirketimiz, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalar ve finansal kurumlar nezdindeki varlıklar ve alacaklar nedeniyle riske maruz kalmaktadır. Şirket finansal varlıklarını, ticari ilişkisini sürdürdüğü ve Türkiye'de kurulu bulunan en büyük 10 banka içerisinde yer alan ticari bankalarda tutmaktadır. Ticari alacakların önemli bir kısmı konut satışlarıyla bağlantılı senetli alacaklardır. İlişkili olmayan şirketlerden olan riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatı (teminat mektubu, akreditif vb.),

- Gayrimenkul ipoteği,
- Çek-senet

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

Likidite riski

Likidite riski, şirketin net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri varlık bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli 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 sifıra yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

Bu amaçla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası’na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır. Şirketimiz başlıca Euro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

8.5. Genel Kurul

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

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

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

Şirketimizin mali tabloları Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri: XI No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak Bağımsız Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir. Finansal tablolarda

yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2020 hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

8.7. 30 Eylül 2020 Faaliyet Dönemi Sonrasında İlgili Kamuya Açıklanan Önemli Olaylar

Türkiye'nin en büyük alışveriş merkezi ve karma projesi Mall of İstanbul bünyesinde yer alan Hilton Mall of İstanbul 21.10.2020 itibarıyla misafirlerini ağırlamaya başlamıştır. Hilton Mall of İstanbul'da 14'ü süit olmak üzere 175 oda bulunmaktadır. Otel, 1.410 kişi kapasiteli kongre merkezi ve balo salonu ile büyüklükleri 45 m² ile 360 m² arasında değişen 13 adet toplantı salonuna sahiptir.

Hilton Mall of İstanbul, 5 kıtaya ve 260'dan fazla farklı destinasyona uçuş imkânı sunan İstanbul Havalimanı'na en yakın 5 yıldızlı otellerden biri olma ayrıcalığına sahiptir. Aynı zamanda otelin, gelecek yıl hizmete açılması beklenen Ataköy-İkitelli metro hattındaki Masko istasyonuna direkt bağlantısı bulunmaktadır.

Hilton Mall of İstanbul, Torunlar GYO'nun %100 iştiraki olan TRN Otel İşletmeciliği tarafından franchise anlaşması modeli ile işletilecektir.

8.8. İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler

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

8.9. Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler

Mevzuatta bir değişiklik olmamıştır.

8.10. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

8.11. Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

8.12. Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

Dönem içerisinde çıkarılan sermaye piyasası aracı yoktur.

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

30 Eylül 2020 kapanış fiyatı 3,67 TL olan hisse, dönemi 8,03 TL olan pay başına net aktif değerine göre %54 iskonto oranı ile kapatmıştır.

Şirketimiz AVM odaklı bir GYO şirkettir. Halka açık GYO şirketleri arasında 30.09.2020 tarihli BİST kapanışına göre en değerli 2. şirkettir. İstanbul, Ankara, Bursa, Antalya, Samsun, Muğla gibi nüfusun yoğun olduğu şehirlerde proje geliştirmeye odaklanması, düzenli nakit akışı sağlayan AVM'lerle ekonomik durgunluk zamanlarında nispeten korumacı bir yapıya bürünmesi, yüksek büyüme potansiyeli olan projeler yürütmesi, bu projeleri ağırlıklı olarak özkaynaklarla yapmaya çalışması şirketimizin en önemli rekabetçi avantajlarıdır.

9.01 Ocak – 30 Eylül 2020 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Bilgiler

9.1. Mali Tablolar Analizi

Raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2020 hesap dönemine ait konsolide mali tablolarından alınan bilgiler aşağıdadır.

Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(000 TL)	9AY 2019	9AY 2020	Değişim
Satışlar	692,071	776,417	12.2%
Konut + Ofis	132,698	354,988	167.5%
AVM + Ofis kira	455,255	340,986	-25.1%
Ortak alan gelirleri + Diğer	104,118	80,443	-22.7%
Satışların maliyeti	(216,661)	(332,337)	53.4%
Konut + Ofis	(89,804)	(220,310)	145.3%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(9,001)	(7,859)	-12.7%
Ortak alan giderleri + Diğer	(117,856)	(104,168)	-11.6%
Brüt kâr	475,410	444,080	-6.6%
Brüt marj	68.7%	57.2%	-11.50 pp
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	32.3%	37.9%	5.61 pp
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	77.3%	73.4%	-3.90 pp
Faaliyet giderleri	(47,326)	(50,138)	5.9%
Genel yönetim giderleri	(44,483)	(24,959)	-43.9%
Pazarlama ve Satış giderleri	(2,843)	(25,179)	785.6%
Diğer gelir (gider)	12,409	829	-93.3%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
Esas faaliyet kârı	440,493	394,771	-10.4%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	440,493	394,771	-10.4%
İştiraklerden temettü geliri	29,148	34,075	16.9%
VFÖK	469,641	428,846	-8.7%
VFÖK marjı (%)	67.9%	55.2%	-12.63 pp
Amortisman	845	2,232	164.1%
VAFÖK	470,486	431,078	-8.4%
VAFÖK marjı (%)	68.0%	55.5%	-12.46 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	1,557	(9,067)	-682.3%
Net faiz geliri (gideri)	(304,656)	(345,505)	13.4%
Net diğer finansal gelir (gider)	0	0	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(228,367)	(518,697)	127.1%
Vergi öncesi kâr / zarar	(61,825)	(444,423)	618.8%
Kurumlar vergisi	0	0	AD
Net kâr / zarar	(61,825)	(444,423)	618.8%
Net kâr marjı (%)	-8.9%	-57.2%	-48.31 pp
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	(61,825)	(444,423)	618.8%

Konsolide Finansal Durum Tablosu

(000 TL)	2019	2020/09	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	739,111	338,081	-54.3%
Finansal varlıklar	0	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	116,426	109,761	-5.7%
Stoklar	1,105,159	905,059	-18.1%
Peşin ödenmiş giderler	22,111	21,252	-3.9%
Diğer dönen varlıklar	12,282	10,518	-14.4%
DÖNEN VARLIKLAR	1,995,089	1,384,671	-30.6%
Ticari alacaklar	11,293	4,183	-63.0%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	394,174	383,984	-2.6%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11,267,894	11,412,179	1.3%
Maddi duran varlıklar	46,820	45,582	-2.6%
Maddi olmayan duran varlıklar	961	1,030	7.2%
Peşin ödenmiş giderler	3,842	971	-74.7%
DURAN VARLIKLAR	11,724,984	11,847,929	1.0%
TOPLAM VARLIKLAR	13,720,073	13,232,600	-3.6%
Kısa vadeli borçlanmalar	165,883	508,097	206.3%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1,788,539	1,473,823	-17.6%
Ticari borçlar	128,330	103,532	-19.3%
Diğer borçlar	22,371	84,490	277.7%
Ertelenmiş gelirler	83,979	75,459	-10.1%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	22,006	23,513	6.8%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,211,108	2,268,914	2.6%
Uzun vadeli borçlanmalar	3,029,817	2,930,084	-3.3%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1,009	1,009	0.0%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	0	0	AD
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3,030,826	2,931,093	-3.3%
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	74,421	0.2%
Geri alınmış paylar (-)	-4,707	-5,830	23.9%
Geçmiş yıllar kârları	6,517,031	7,382,655	13.3%
Net dönem kârı / zararı	865,790	-444,423	-151.3%
ÖZKAYNAKLAR	8,478,139	8,032,593	-5.3%
TOPLAM KAYNAKLAR	13,720,073	13,232,600	-3.6%

31.12.2019 tarihinde 13.720 milyon TL olan aktif toplamımız, 30.09.2020 tarihi itibarıyla %3,6 oranında azalarak 13.233 milyon TL'ye gerilemiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %61, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %39'dur.

Şirket aktiflerinin %96'sını yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar ve stoklar, %3'ünü nakit, nakit benzeri ve finansal varlıklar oluşturmaktadır.

Şirketin nakit ve finansal yatırımları 30.09.2020 itibarıyla 159 milyon TL seviyesindedir.

Satış vaadi sözleşmeleri karşılığında 25,6 milyon TL alacak senedi alınmıştır. Bunun 14,8 milyon TL'lik bölümü 5. Levent, 1,8 milyon TL'lik bölümü Mall of İstanbul 2. Etap, bakiyesi ise diğer projelerden oluşmaktadır.

Toplam stoklar yılsonuna göre %18 azalarak 905 milyon TL'ye gerilemiştir. Stokların 407 milyon TL'si 5. Levent; 478 milyon TL'si Torun Center projelerinden; bakiyesi diğer projelerden oluşmaktadır.

Şirketimiz 2020 yılının ilk 9 ayında 159,3 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır. Bunun 127,3 milyon TL'si Mall of İstanbul 2. Etap projesine harcanmıştır.

Yatırım Harcamaları	(01.01.2020 - 30.09.2020) / 000 TL
5. Levent	11,573
Mall of İstanbul 2. Etap	127,341
Paşabahçe Projesi	9,305
Karaköy Otel Projesi	4,720
Diğer	6,319
TOPLAM	159,258

Torun Center'da ise 2015 Aralık ayından itibaren müşterilerimize ofis teslimlerine başlanmış, 2016 Mayıs ayından itibaren de konut teslimlerine başlanmıştır. 30 Eylül 2020 itibarıyla, 47 adet ofis, 43 adet yatay ofis ve 108 adet konut teslim edilmiş ve karşılığında 636,5 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 etabında bulunan 2.086 adet dairenin 2020 yılı Eylül ayı sonuna kadar 1.931 adedi satılmış ve 1.954 milyon TL kesin satış geliri elde edilmiştir.

Pasif tarafında ise en ağırlıklı kalem 4.912 milyon TL ile finansal borçlardır (banka ve leasing kredileri dahil). Bunun %60'ı uzun vadeli kredilerdir. Banka borçlarının %13'ü USD, %24'ü Euro ve %63'ü TL cinsindendir. Şirketimizin banka borçları, orijinal para birimi cinsinden Eylül 2020 itibarıyla 79,4 milyon USD, 130,1 milyon Euro ve 3.060 milyon TL'dir.

30.09.2020 itibarıyla ağırlıklı ortalama kredi maliyeti TL kredi hariç %5,10 seviyesindedir. TL kredi maliyeti %13,01, USD kredi maliyeti %6,00 ve Euro kredi maliyeti %4,63'tür.

Şirketimizin net borcu 4.574 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu açığı 30.09.2020'de 1.742 milyon TL'dir (141 milyon Euro ve 59 milyon USD). Söz konusu veriler 31.12.2019'da ise 2.027 milyon TL açık pozisyon (192 milyon Euro ve 126 milyon USD) şeklindedir.

Şirketin özkaynakları, 444 milyon TL'lik dönem zararının etkisiyle yılsonuna göre %5,3 azalarak 8.033 milyon TL'ye gerilemiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %12 artarak 776 milyon TL'ye yükselmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %44'ü kira gelirleri, %46'sı konut satış gelirleridir. Kovid-19 pandemisi nedeniyle Mart – Mayıs döneminde AVM'ler kısıtlı faaliyet göstermiştir. Bu nedenle, AVM ve ofis kira gelirlerinde geçen yılın aynı dönemine göre %25 azalış ve portföyümüzde yer alan AVM'lerdeki mağaza cirolarında 2020 yılının ilk 9 ayında geçen yılın aynı dönemine göre birebirde %30 azalış olmuştur.

	Ziyaretçi Sayısı											
	1.Ç 2019	1.Ç 2020	Değişim	2.Ç 2019	2.Ç 2020	Değişim	3Ç 2019	3Ç 2020	Değişim	9AY 2019	9AY 2020	Değişim
Zafer Plaza	2,741,036	2,440,972	-10.9%	2,682,245	470,093	-82.5%	2,980,135	1,699,991	-43.0%	8,403,416	4,611,056	-45.1%
Deepo Outlet	1,109,733	988,100	-11.0%	1,280,724	204,370	-84.0%	1,454,039	861,945	-40.7%	3,844,496	2,054,415	-46.6%
Korupark	2,722,355	2,415,803	-11.3%	2,688,880	552,080	-79.5%	2,841,081	1,880,215	-33.8%	8,252,316	4,848,098	-41.3%
Torium	2,394,916	1,917,783	-19.9%	2,199,587	420,879	-80.9%	2,138,027	1,330,435	-37.8%	6,732,530	3,669,097	-45.5%
Mall of İstanbul	3,862,782	3,421,412	-11.4%	3,778,706	803,098	-78.7%	4,232,758	2,742,956	-35.2%	11,874,246	6,967,466	-41.3%
Mall of Antalya	904,073	789,487	-12.7%	950,227	243,463	-74.4%	1,135,052	660,755	-41.8%	2,989,352	1,693,705	-43.3%
TOPLAM	13,734,895	11,973,557	-12.8%	13,580,369	2,693,983	-80.2%	14,781,092	9,176,297	-37.9%	42,096,356	23,843,837	-43.4%

	Ciro (TL)											
	1.Ç 2019	1.Ç 2020	Değişim	2.Ç 2019	2.Ç 2020	Değişim	3Ç 2019	3Ç 2020	Değişim	9AY 2019	9AY 2020	Değişim
Zafer Plaza	59,383,270	57,278,880	-3.5%	68,397,733	14,444,447	-78.9%	78,574,547	60,259,001	-23.3%	206,355,550	131,982,328	-36.0%
Deepo Outlet	50,908,369	50,134,797	-1.5%	77,802,026	11,313,904	-85.5%	96,835,681	71,304,645	-26.4%	225,546,075	132,753,346	-41.1%
Korupark	186,762,615	210,993,524	13.0%	226,004,978	68,330,308	-69.8%	245,311,354	237,671,393	-3.1%	658,078,948	516,995,225	-21.4%
Torium	90,514,563	84,680,291	-6.4%	101,507,139	29,995,385	-70.4%	103,273,060	82,930,020	-19.7%	295,294,762	197,605,696	-33.1%
Mall of İstanbul	407,255,594	431,360,898	5.9%	474,879,998	128,640,682	-72.9%	549,773,089	452,097,612	-17.8%	1,431,908,681	1,012,099,191	-29.3%
Mall of Antalya	65,830,937	71,224,799	8.2%	101,866,895	22,487,190	-77.9%	131,425,671	97,739,120	-25.6%	299,123,503	191,451,110	-36.0%
TOPLAM	860,655,348	905,673,189	5.2%	1,050,458,769	275,211,916	-73.8%	1,205,193,403	1,002,001,791	-16.9%	3,116,307,521	2,182,886,896	-30.0%

Şirketimiz 9AY 2019 döneminde %68,7 brüt marjla çalışırken, 2020 döneminde ise %57,2 brüt marjla çalışmıştır. 2020 döneminde, konut ve ofis satışlarının ortalama brüt kâr marjı %37,9; AVM ve ofis kira gelirlerinde ise %73,4'tür.

Şirketimizin faaliyet giderleri (pazarlama ve genel yönetim giderleri), geçmiş yılın aynı dönemine göre %5,9 artarak 50 milyon TL olmuştur.

İştiraklerimizden Netsel Marina ve Yeni Gimat GYO'dan 2019 mali yılına ilişkin olarak toplam 34,1 milyon TL temettü geliri elde edilmiştir.

Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 431 milyon TL, VAFÖK marjı ise %55,5'tir.

TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 1.742 milyon TL karşılığı açık pozisyonun, 519 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmasında etkili olmuştur.

4.574 milyon TL tutarındaki net borcumuzun etkisiyle 2020 yılının ilk 9 ayında 346 milyon TL net faiz gideri oluşmuştur.

Netice itibarıyla şirketimiz 2020 yılının ilk 9 ayını 444 milyon TL zarar ile tamamlamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 30.09.2020 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)
- Nish İstanbul (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.

30.09.2020 Torunlar GYO Portföy Tablosu (000 TL)					
	31.12.2019		30.09.2020		
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	215,355	1.6%	215,355	1.6%	0.0%
İstanbul Eyüpsultan Arsası (1.035 m ²)*	6,055	0.0%	6,055	0.0%	0.0%
İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (60.833,20 m ²)	74,215	0.6%	74,215	0.6%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz (12.131,79 m ²)	71,820	0.5%	71,820	0.5%	0.0%
Antalya Kepez Arsalar - Antalya	63,265	0.5%	63,265	0.5%	0.0%
Binalar	11,075,333	84.8%	11,075,333	84.8%	0.0%
Zafer Plaza AVM - Bursa (%72,26 hisse)	366,700	2.8%	366,700	2.8%	0.0%
Korupark AVM - Bursa	1,710,000	13.1%	1,710,000	13.1%	0.0%
Torium AVM - İstanbul	540,000	4.1%	540,000	4.1%	0.0%
Deepo Outlet Center AVM - Antalya	465,000	3.6%	465,000	3.6%	0.0%
Mall of Antalya - Antalya	575,000	4.4%	575,000	4.4%	0.0%
Korupark 1. ve 2. Etap - Bursa - 5 adet işyeri + 201 adet konuta ait depo + 1 adet trafo	24,093	0.2%	24,093	0.2%	0.0%
Niş İstanbul - İstanbul - 7 adet işyeri	13,230	0.1%	13,230	0.1%	0.0%
Korupark Evleri 3.Etap - Bursa 9 daire + 1 adet özel otopark + 1 adet trafo	10,820	0.1%	10,820	0.1%	0.0%
Torium Evleri - İstanbul - 2 daire	685	0.0%	685	0.0%	0.0%
Torium Yurt (2 adet)	42,300	0.3%	42,300	0.3%	AD
Mall of İstanbul AVM - İstanbul	3,000,000	23.0%	3,000,000	23.0%	0.0%
Mall of İstanbul - 2 daire, 1 ofis (kule), 3 ofis (yatay), 8 trafo - İstanbul	14,560	0.1%	14,560	0.1%	0.0%
Torun Tower (Ofis binası) - İstanbul	1,853,000	14.2%	1,853,000	14.2%	0.0%
Torun Center Projesi - Satılabilir konut (61.667,76 m ²) - İstanbul	998,999	7.6%	998,999	7.6%	0.0%
Torun Center Projesi - Kiralanabilir ofis ve ticari alan (61.367,81 m ²) - İstanbul	1,039,726	8.0%	1,039,726	8.0%	0.0%
5. Levent Projesi - İstanbul - 281 daire, 50 ticari ünite	421,220	3.2%	421,220	3.2%	0.0%
Gayrimenkul Projeleri	1,379,055	10.6%	1,379,055	10.6%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 2.Faz (Otel, kongre merkezi, konut) - İstanbul	442,585	3.4%	442,585	3.4%	0.0%
İstanbul Paşabahçe Projesi	861,500	6.6%	861,500	6.6%	0.0%
Karaköy Otel Projesi - İstanbul	74,970	0.6%	74,970	0.6%	0.0%
ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI	12,669,743	97.0%	12,669,743	97.0%	0.0%
İŞTİRAKLAR 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	281,451	2.2%	281,451	2.2%	0.0%
Netsel Marina - Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (%44,60 hisse) - Muğla	55,550	0.4%	55,550	0.4%	0.0%
Bulvar Samsun AVM - TTA.Gay.Yat. ve Yönetim A.Ş. (%40 hisse) - Samsun	58,800	0.5%	58,800	0.5%	0.0%
İŞTİRAKLAR GAYRİMENKULLER TOPLAMI	395,801	3.0%	395,801	3.0%	0.0%
TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	13,065,544	100.0%	13,065,544	100.0%	0.0%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	31.12.2019	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	30.09.2020	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Vadeli/Vadesiz Döviz Mevduatı	146,720	1%	178,034	1%	21.3
Vadeli/Vadesiz TL Mevduatı	592,391	4%	160,047	1%	-73.0
TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	739,111	5%	338,081	3%	-54.3
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	13,804,655	100%	13,403,625	100%	-2.9
DİĞER VARLIKLAR (YÜKÜMLÜLÜKLER)	-84,582		-171,025		102.2
BORÇLAR	5,241,934		5,200,007		-0.8
NET AKTİF DEĞER	8,478,139		8,032,593		-5.3
HİSSE SAYISI	1,000,000,000		1,000,000,000		0.0
HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER	8.48		8.03		-5.3
KAPANIŞ HİSSE FİYATI	2.75		3.67		33.5

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 + Ofis	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

30.09.2020 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri 341 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 338 milyon TL para ve sermaye piyasası aracı yekûnu bulunmaktadır.

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

Yatırım teşviklerden faydalanmaya devam ettiğimiz yatırım indirimimiz bulunmamaktadır.

9.3. İşletmenin üretim birimlerinin nitelikleri, kapasite kullanım oranları ve bunlardaki gelişmeler, genel kapasite kullanım oranı, faaliyet konusu mal ve hizmet üretimindeki gelişmeler, miktar, kalite, sürüm ve fiyatların geçmiş dönem rakamlarıyla karşılaştırmalarını içeren açıklamalar

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2020 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

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

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2020 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

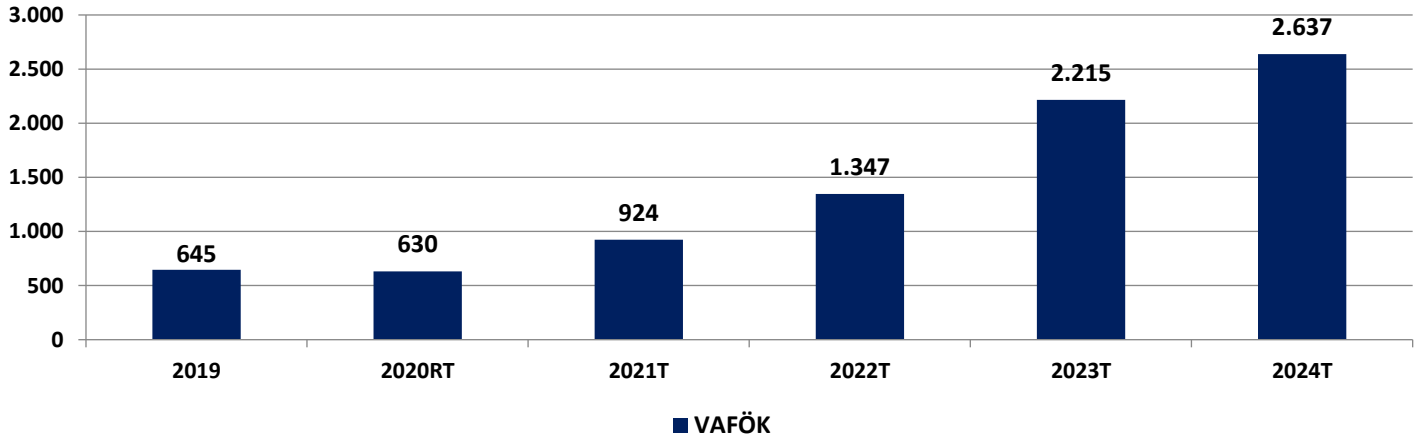
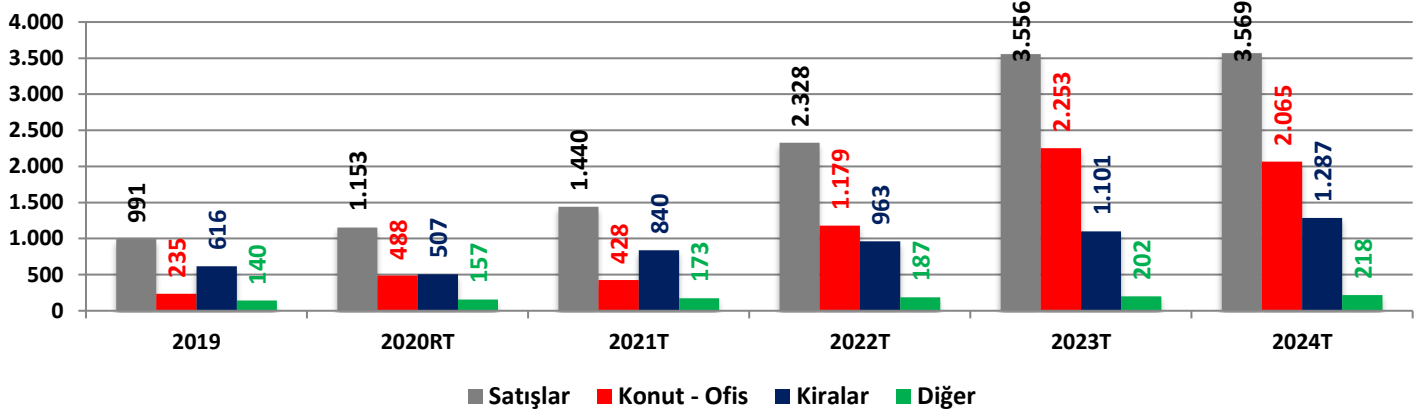
9.5. Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel finansal oranlar

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2020 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

TORUNLAR GYO A.Ş. / FİNANSAL ORANLAR		31.12.2019	30.09.2020
CARİ ORAN (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	1,995,089	1,384,671	
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,211,108	2,268,914	
CARİ ORAN	90.23%	61.03%	
ASİT - TEST ORANI (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR	889,930	479,612	
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,211,108	2,268,914	
ASİT - TEST ORANI	40.25%	21.14%	
NAKİT ORANI (HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)			
HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER	739,111	338,081	
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,211,108	2,268,914	
NAKİT ORANI	33.43%	14.90%	
BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM ÖZKAYNAKLAR)			
BORÇLAR TOPLAMI	5,241,934	5,200,007	
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	8,478,139	8,032,593	
BORÇLANMA ORANI	61.83%	64.74%	
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI (TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER / BORÇLAR TOPLAMI)			
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,211,108	2,268,914	
BORÇLAR TOPLAMI	5,241,934	5,200,007	
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI	42.18%	43.63%	
KALDIRAÇ ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM KAYNAKLAR)			
BORÇLAR TOPLAMI	5,241,934	5,200,007	
TOPLAM KAYNAKLAR	13,720,073	13,232,600	
KALDIRAÇ ORANI	38.21%	39.30%	
ÖZKAYNAKLARIN TOPLAM KAYNAKLARA ORANI (TOPLAM ÖZKAYNAKLAR / TOPLAM KAYNAKLAR)			
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	8,478,139	8,032,593	
TOPLAM KAYNAKLAR	13,720,073	13,232,600	
ÖZKAYNAKLARIN / TOPLAM KAYNAKLARA ORANI	61.79%	60.70%	

10. Diğer

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



*Korona virüs pandemisi sebebiyle 2020 yılı tahminleri revize edilmiştir.

10.2. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

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

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

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri daha önce verilmiştir. Üst yönetime 2020 yılının ilk 9 ayında ücret ve prim toplamı olarak 2.139 Bin TL ödenmiştir.

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

30.09.2020 itibarıyla şirketimizin çalışan personel sayısı 59'dur. İş Kanunu'na tabi sendikası çalışanlarımız vardır. Toplu sözleşme mevcut değildir. Aylık ücretinden başka sağlanan hak ve menfaat bulunmamaktadır.

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

Esas Sözleşme'nin 6. Maddesine göre Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalmak kaydıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara bağış yapabilir. 01.01.2020 - 30.09.2020 döneminde 10 Bin TL bağış ve yardım yapılmıştır.

10.6. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

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

10.7. Ortaklık portföyündeki varlık ve haklara ilişkin hizmet veren danışman şirket, işletmecisi 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 - İşletmecisi Şirket

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

Bursa / Zafer Plaza AVM - İşletmeci Şirket

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

Şirketimiz,

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

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

10.8. Ortaklık hisse senedi performansına ilişkin bilgiler

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Ortaklık hisse senetlerinin 30.09.2020 itibarıyla BİST son seans kapanış fiyatı 3,67 TL'dir.

Şirketimizin 30.09.2020 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 13.233 milyon TL, toplam özsermayesi (net aktif) 8.033 milyon TL, 1.000.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 8,03 TL'dir.

	30.09.2019	30.09.2020	Değişim
BİST 100 (XU 100)	1,050.33	1,145.24	9.04%
BİST GYO (XGMYO)	303.90	520.47	71.26%
TRGYO	1.89	3.67	94.18%

30 Eylül 2020 itibarıyla Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 520,47; BİST 100 Endeksi ise 1.145,24 seviyesindedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Türk Lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi %9,04; Torunlar GYO hisse senedi %94,18, BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ise %71,26 oranında değer kazanmıştır.

10.9. Ortaklığın portföy sınırlamaları kontrolleri

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

Söz konusu düzenlemelere uyumlu olarak, aktifimizin %96’lık kısmı gayrimenkul ve iştiraklerden, %3’lük kısmı para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır. Bu düzenlemeler çerçevesinde, şirketimiz %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 30.09.2020 tarihi itibarıyla portföyümüzde tebliğde yer alan söz konusu sınırlamalara aykırı bir varlık yatırımımızın bulunmadığını göstermektedir.

10.10. Ortaklık hakkındaki diğer bilgiler

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