

MEHMET TORUN'dan

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (Torunlar /Ortaklık)'nin çıkarılmış/ödenmiş sermayesinde sahip olduğum 125.000.000 TL nominal değerli payların borsada işlem gören niteliğe dönüştürülmesine ve borsada satışına ilişkin pay satış bilgi formudur.

Bu pay satış bilgi formu Ortaklık'ta sermayenin yüzde yirmisinden fazlasına tek başına veya birlikte hareket ettikleri kişilerle beraber doğrudan sahip olan ya da yönetim kurulu üyelerinden en az birini seçme veya genel kurulda aday gösterme hakkını veren imtiyazlı paylara sahip olan kişilerin yapacakları borsada işlem gören nitelikte olmayan ve herhangi bir on iki aylık dönemde sermayenin yüzde onunu aşan nitelikteki payların, ilgili ortak tarafından borsada işlem gören niteliğe dönüştürülebilmesi için hazırlanmıştır.

Bu pay satış bilgi formunun Sermaye Piyasası Kurulunca (Kurul) onaylanması, bilgi formunda yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, satılacak paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca satılacak payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nin 32'nci maddesi uyarınca Kurulca kamuyu aydınlatma amacı ile düzenlenmesi öngörülen kamuyu aydınlatma belgelerini imzalayanlar veya bu belgeler kendi adına imzalanan tüzel kişiler bu belgelerde yer alan yanlış, yanıltıcı veya eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan müteselsilen sorumludur.

Kanuni yetki ve sorumluluklarım dahilinde bu pay satış bilgi formunda yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve pay satış bilgi formunda bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederim.

Paylarını Satan Gerçek Kişi	Sorumlu Olduğu Kısım
Mehmet Torun/ Yönetim Kurulu Başkan Vekili	
30.04.2021 İMZA 	PAY SATIŞ BİLGİ FORMUNUN TAMAMI



1. SATILAN PAYLARA İLİŞKİN RİSKLER

Pay sahipleri, yatırım yapmış oldukları paylardan temel olarak kar payı (temettü) ve sermaye kazancı olmak üzere iki tür gelir elde ederler. Ayrıca, borsada işlem gören payların nakde çevrilebilme kolaylığı likidite olarak tanımlanmaktadır. Bu kapsamda satılan paylara ilişkin riskler Kar Payı Geliri, Sermaye Kazancı ve Likidite Riski olarak aşağıda açıklanmaktadır:

Kar payı gelirin e ilişkin riskler: Şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya kar payını sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir. Torunlar'ın finansal riskler ve zarar riski gerçekleştiği ölçüde beklenen karın elde edilememesi veya genel kurulca karın dağıtılmamasına karar verilmesi sonucunda kar dağıtılamaması riski vardır. Nitekim, Torunlar son 2 yıllık hesap dönemleri itibarıyla kar payı dağıtamamıştır. Ayrıca, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosunda bulunan 4.454 Milyon TL Net borç olması nedeniyle Torunlar uzun bir süre kar dağıtımını yapamayabilir.

Sermaye kazancına ilişkin riskler: Zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Ortaklık'ın payları Borsa İstanbul Pay Piyasası bünyesindeki Yıldız Pazar'da işlem görmektedir. Türkiye ekonomisindeki ve/veya Torunlar'ın mali yapısındaki gelişmelere bağlı olarak payların fiyatı piyasada belirlenmektedir. Torunlar'ın finansal performansının beklentilerin altında olması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle pay fiyatı düşebilir. Torunlar'ın finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda paylarının fiyatı i) finansal performansındaki ii) yurt içi ve yurt dışı makroekonomik ortamdaki değişikliklere bağlı olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. Torunlar'ın operasyonel sonuçlarındaki dalgalanmalar veya analistlerin veya yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması paylarının fiyatının düşmesine neden olabilir.

Likidite Riski: Borsada işlem gören paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler. Ayrıca, Borsa İstanbul'daki genel düşüş trendi payın işlem piyasasını ve likiditesini olumsuz yönde etkileyebilir. Çeşitli nedenlerle, Torunlar paylarının fiyatında ve borsada oluşan işlem hacminde dalgalanmalar yaşanabilir. Torunlar paylarının değerinde, Torunlar'ın kontrolü dışında gelişebilecek olan küresel krizler, yurtiçi ve yurt dışı siyasi gelişmeler, sermaye piyasaları beklentileri ile finansal sonuçlar arasındaki farklılıklar gibi pek çok faktöre bağlı olarak dalgalanmalar gözlenebilir.

Bunlara ek olarak, pay sahipleri, Torunlar'ın kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, Torunlar'ın tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. Ortaklığın tasfiyesi halinde diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra ancak pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

Yatırımcıların, işbu Pay Satış Bilgi Formu'nda açıklanan riskleri göz önünde bulundurarak yatırım kararı almaları gerekmektedir.

2. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER

2.1. Tanıtıcı Bilgiler

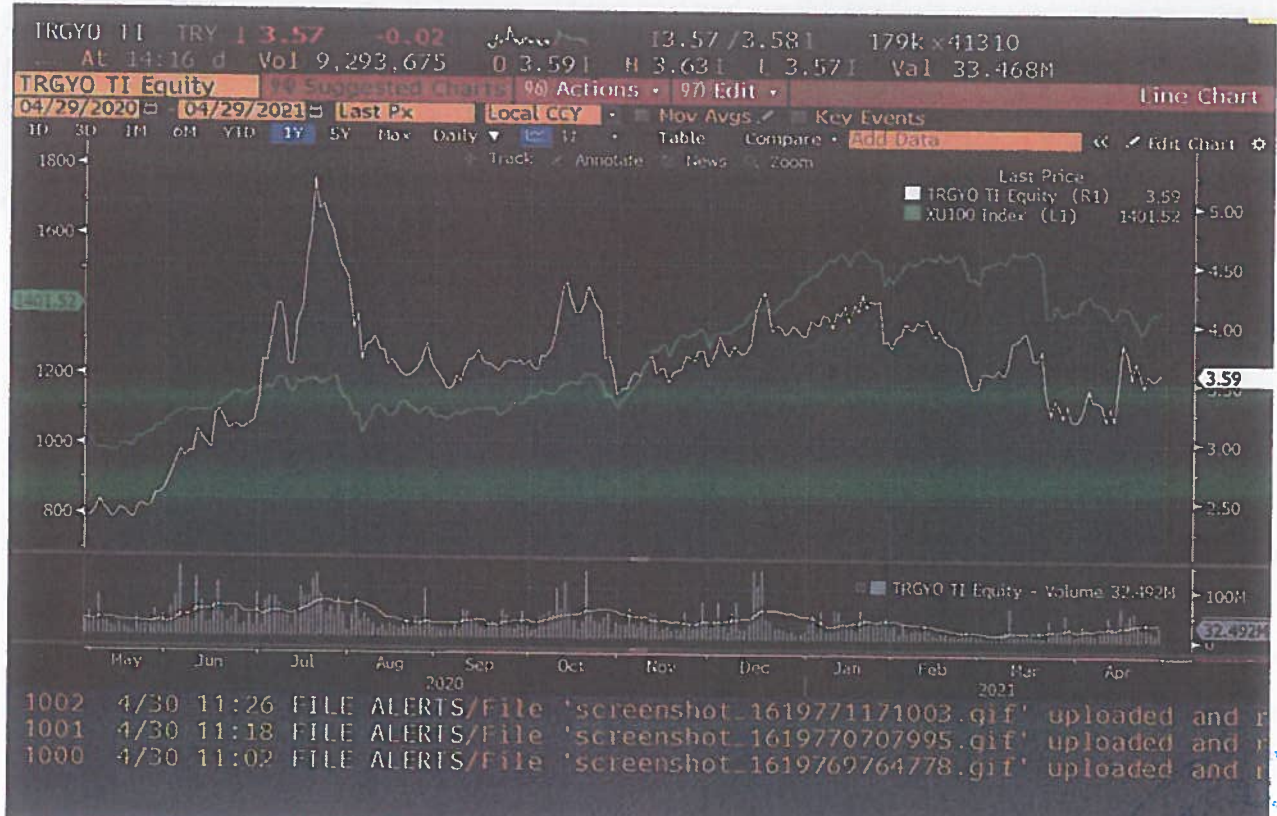
Ticaret Unvanı:	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kayıtlı Sermaye Tavanı:	1.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi:	1.000.000.000 TL
Ortaklık Paylarının İlk Defa Borsada İşlem Görmeye Başladığı Tarih:	21.10.2010



Ortaklık Son Beş Yıl İçinde Halka Açılmışsa İlk Halka Arzda 1 TL Nominal Değerli Payın/Payların Halka Arz Fiyatı:	-
Ortaklık Son Beş Yıl İçinde Halka Açılmışsa Ortaklık Paylarının İlk Defa Borsada İşlem Görmeye Başladığı Tarihte Halka Arz Edilen Payların Nominal Tutarı ile Halka Arz Sonucundaki Ortaklık Sermayesine Oranı:	-
Pay Satış Bilgi Formunun Tarihinden Bir İşlem Günü Öncesindeki 1 TL Nominal Değerli Ortaklık Payının/Paylarının Borsa Kapanış Fiyatı:	3.59 TL (29.04.2021)
Pay Satış Bilgi Formunun Tarihinden Bir İşlem Günü Öncesindeki Ortaklığın Fiili Dolaşımdaki Paylarının Nominal Tutarı ile Ortaklık Sermayesine Oranı:	211.163.580,90 TL %21,12
İnternet Adresi:	www.torunlargo.com.tr

2.2. Son On İki Ay İçinde Ortaklık Paylarının Borsa Performansı Hakkında Bilgi:

Torunlar payları (TRGYO) Borsa İstanbul Pay Piyasası Yıldız Pazar'da işlem görmekte olup, 29.04.2020-29.04.2021 döneminde borsada oluşan TRGYO ile BIST 100 Endeksi kapanış fiyatları aşağıdaki grafikte karşılaştırmalı olarak sunulmaktadır.



Grafik incelendiğinde, dönem içindeki en düşük TRGYO kapanış fiyatının 08.05.2020 tarihinde 2,32 TL olarak gerçekleştiği; en yüksek TRGYO kapanış fiyatının ise 20.07.2020 tarihinde 5,20 TL olarak gerçekleştiği görülmektedir.

2.3. Son Üç Yıl ve İçinde Bulunulan Yılda Yapılan Sermaye Artırımları ve Kaynakları İle Sermaye Azaltımları, Oluşturulan/İptal Edilen Pay Grupları ve Pay Sayısında Değişikliğe Yol Açan Diğer İşlemlere İlişkin Bilgi:

Yoktur.

2.4. Ortaklığın Kamuya Açıklanmış Belgeleri:

“Ortaklık tarafından yayımlanmış izahname, faaliyet raporları, bağımsız denetim raporları ve finansal tablolar gibi belgelerin ya da ortaklıkla ilgili özel durum açıklamalarının incelenmesi suretiyle ortaklık faaliyetleri hakkında bilgi edinilebilir. Söz konusu belgeler incelenirken, ilişkili oldukları dönem dikkate alınmalıdır. Ortaklığın internet sitesi veya Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla ilan etmesi gereken izahname, faaliyet raporları, bağımsız denetim raporları, finansal tablolar gibi belgelere ve ortaklıkla ilgili özel durum açıklamalarına Ortaklığın www.torunlargyo.com.tr adresli internet sitesinden ve KAP’tan (kap.org.tr) ulaşılabilir.”

3. SATILACAK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER İLE ANA PAY SAHİPLERİ

3.1. Satılacak Paylara İlişkin Bilgiler

Varsa Ortaklık aki İmtiyazlı Pay Sahipleri	Varsa Satışı Yapacak Kişinin Sahip Olduğu İmtiyazlı Payların Nominal Tutarı ile Toplam Sermayeye Oranı		Varsa Satışı Yapacak Kişinin Sahip Olduğu İmtiyazlı Payların Nominal Tutarı ile Toplam İmtiyazlı Paylara Oranı		Satışı Yapacak Kişinin Sahip Olduğu Tüm Payların Nominal Tutarı ile Toplam Sermayeye Oranı		Satılmak İstenen Payların Nominal Tutarı ile Toplam Sermayeye Oranı		Satış Sonrası Kalacak Tüm Paylarının Nominal Tutarı ile Toplam Sermayeye Oranı	
	Tutar	Oran (%)	Tutar	Oran (%)	Tutar	Oran (%)	Tutar	Oran (%)	Tutar	Oran (%)
Mehmet TORUN	200.312.034,13	20,03	200.312.034,13	49,96	393.524.262,90	39,35	125.000.000	12,50	268.524.262,90	26,85
TOPLAM	200.312.034,13	20,03	200.312.034,13	49,96	393.524.262,90	39,35	125.000.000	12,50	268.524.262,90	26,85

Mehmet TORUN, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin sermayesinin %12,50’sini temsil eden C Grubu 125.000.000 TL nominal değerli payların tamamının ya da bir kısmının İkincil Piyasa veya Piyasada oluşacak fiyattan satılmasına karar vermiştir.

3.2. Pay Satışından Elde Edilecek Gelirin Ortaklık İçin Kullanılacak Olması Halinde Satıştan Elde Edilecek Gelirin Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin paylarının satışından elde edilecek gelir, Torunlar’ın gelecekte gerçekleştirmeyi planladığı sermaye artırımında, Mehmet TORUN’un yeni pay alma haklarının kullanımından doğacak sermaye koyma borcunun ödenmesinde kullanılacaktır.



3.3. Son Durum İtibarıyla Sermayedeki veya Toplam Oy Hakkı İçindeki Payları Doğrudan %5 ve Fazlası Olan Gerçek ve Tüzel Kişiler Ayrı Olarak Gösterilmek Kaydıyla Ortaklık Yapısı:

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi		
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı	
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Son Durum	
	(TL)	(%)
Aziz TORUN	394.998.648,03	39,50
Mehmet TORUN	393.524.262,90	39,35
Torunlar Gıda Sanayi Ve Ticaret Anonim	60.097.356,92	6,01
Diğer	151.379.732,15	15,14
TOPLAM	1.000.000.000,00	100,00

3.4. Sermayedeki veya Toplam Oy Hakkı İçindeki Payları %5 ve Fazlası Olan Gerçek Kişi Ortakların Birbiriyle Akrabalık İlişkileri:

Aziz Torun ile Mehmet Torun kardeşlerdir.

3.5. Sermayeyi Temsil Eden Paylar Hakkında Bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kuruluna aday gösterme	200.469.264,92	200.469.264,92	%20,05
B	Nama	Yönetim Kuruluna aday gösterme	200.469.264,93	200.469.264,93	%20,05
C	Nama		599.061.470,15	599.061.470,15	%59,90

A ve B Grubu payların, ana sözleşmenin 9. maddesindeki esaslar çerçevesinde Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Şirket'in 7 üyeden oluşan yönetim kurulu üyelerinin iki adedi (A) ve iki adedi de (B) Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir.



İmtiyazlı Pay Sahiplerine İlişkin Bilgi

Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Payların Grubu	Sermaye Payı (TL)	Oy Hakkı (%)
Aziz TORUN	A	200.327.757,21	%20,03
Mehmet TORUN	B	200.312.034,13	%20,03
Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	A	141.507,71	%0,01
Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	B	141.507,71	%0,01
Mahmut KARABIYIK	B	15.723,09	%0,00
TOPLAM		400.938.529,85	%40,10

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

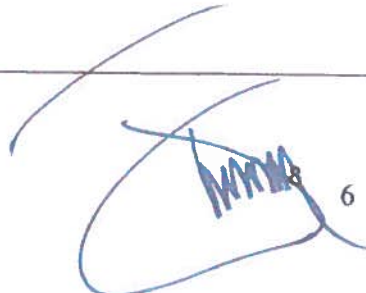
Torunlar'ın 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihlerinde sonra eren son iki yıllık hesap dönemleri dönemine ilişkin bağımsız denetimden geçmiş karşılaştırmalı finansal tabloları aşağıda yer almaktadır.

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31 Aralık 2020	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.221.606	1.995.089
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	143.276	739.111
Finansal Yatırımlar	5	29.977	-
Ticari Alacaklar	8	100.839	116.289
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	8, 25	16.945	22.054
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	83.894	94.235
Diğer Alacaklar	14	132	137
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	14	132	137
Stoklar	10	923.299	1.105.159
Peşin Ödenmiş Giderler	7	13.319	22.111
Diğer Dönen Varlıklar	13	10.764	12.282

Duran Varlıklar**12.493.181****11.724.984**

Ticari Alacaklar

3.061



<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	3.061	2.003
<i>Diğer Alacaklar</i>		2.743	9.290
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		2.743	9.290
<i>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar</i>	15	401.643	394.174
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	11.736.607	11.267.894
Maddi Duran Varlıklar	11	346.446	46.820
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.713	961
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		1.713	961
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	7	968	3.842
Toplam Varlıklar		13.714.787	13.720.073

	Dipnot Geçmiş Dönem Referansı	31 Aralık 2020	Cari Dönem 31 Aralık 2019
--	-------------------------------------	----------------	------------------------------

KAYNAKLAR

Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.495.746	2.211.108
----------------------------------	--	------------------	------------------

Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	1.647.691	165.883
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	532.244	1.788.539
Ticari Borçlar	8	71.429	128.330
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8, 25	31.639	54.141
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	8	39.790	74.189
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.265	1.560
Diğer Borçlar	14	88.972	22.371
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	25	67.144	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	14	21.828	22.371
Türev Araçlar		55.900	-
<i>Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar</i>	12	55.900	-
Ertelenmiş Gelirler	7	72.636	83.979
Kısa Vadeli Karşılıklar	16	20.205	14.578
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	4.404	5.868

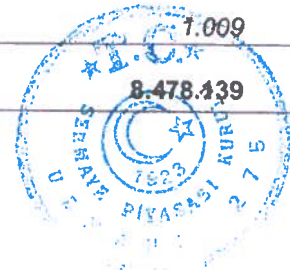
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.449.124	3.030.826
----------------------------------	--	------------------	------------------

Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.447.393	3.029.817
Ertelenmiş Gelirler		265	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	1.466	1.009
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	16	1.466	1.009

ÖZKAYNAKLAR

8.769.917

8.478.439



Ödenmiş Sermaye	18	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar		(5.930)	(4.707)
Paylara İlişkin Primler		25.770	25.770
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.421	74.255
Geçmiş Yıllar Karları		7.382.655	6.517.031
Net Dönem Karı		293.001	865.790
TOPLAM KAYNAKLAR		13.714.787	13.720.073

GELİR TABLOSU

	Dipnot Referansı	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Hasılat	19	1.105.948	991.087
Satışların Maliyeti (-)	19	(430.033)	(308.374)
BRÜT KAR		675.915	682.713
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(57.707)	(65.312)
Pazarlama Giderleri (-)	20	(25.645)	(12.189)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	755.054	967.286
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(53.739)	(4.739)
ESAS FAALİYET KARI		1.293.878	1.567.759
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	15	42.767	76.266
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		1.336.645	1.644.025
Finansman Gelirleri	23	36.255	50.095
Finansman Giderleri (-)	23	(1.079.899)	(828.330)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
VERGİ ÖNCESİ KARI		293.001	865.790
DÖNEM KARI		293.001	865.790

Sürdürülen Faaliyetlerden

Pay Başına Kazanç

24

0,29

8



DİĞER KAPSAMLI GELİR

TOPLAM KAPSAMLI GELİR

293.001

865.790

5. KAR DAĞITIM BİLGİLERİ

Torunlar'ın 2019 ve 2020 yıllarına ait hesap dönemlerinde mevcut borç durumu ve devam eden yatırımların finansmanı göz önünde bulundurularak kar dağıtımı yapılmamıştır.

