

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

30.06.2021 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na:

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 17 Ağustos 2021 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "*Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi*"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17 Ağustos 2021

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 Haziran 2021 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
- 9- 01 Ocak – 30 Haziran 2021 Hesap Dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları
- 10- Diğer

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPORUN DÖNEMİ: 01.01.2021 – 30.06.2021 tarihli hesap dönemi

Bu rapor, 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun İşletmeler tarafından Düzenlenecek Finansal Raporlar ile Bunların Hazırlanması ile İlgilere Sunulmasına İlişkin İlke, Usul ve Esasları Tebliği’nin 8. Madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2021 – 30.06.2021 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

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

Telefon no: (0216) 425 20 07

Faks no: (0216) 425 03 12

İnternet adresi: www.torunlargo.com.tr

Elektronik posta adresi: info@torunlargo.com.tr

1. Şirket Profili

Ticari unvanı	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kuruluş tarihi	: 20.09.1996
GYO dönüşüm tarihi	: 21.01.2008
Çıkarılmış sermayesi	: 1.000.000.000 TL
Kayıtlı sermaye tavanı	: 1.000.000.000 TL
Halka arz tarihi ve halka arz fiyatı	: 21.10.2010 / 1,64 TL
Şirket merkezi	: İstanbul
İstanbul ticaret sicil no	: 353242
Ticaret sicil memurluğu	: İstanbul
Vergi dairesi	: Anadolu Kurumlar VD - 9460032851
İşlem gördüğü borsa	: Borsa İstanbul A.Ş.
Sermaye piyasası aracının	: Kurumsal Ürünler Pazarı
işlem gördüğü pazar ve	BİST Gayrimenkul Yat. Ort. / BİST Mali
şirketin dahil olduğu endeksler	BİST Tüm / BİST Tüm – 100 / Yıldız Pazar 2. Grup
İşlem sembolü	: TRGYO
Bloomberg işlem sembolü	: TRGYO:TI
Reuters işlem sembolü	: TRGYO.IS
Merkez adresi	: Kavacık, Rüzgarlıbahçe Mah. Özalp Çıkması No:4 Beykoz 34805 İstanbul
Web sitesi	: www.torunlargo.com.tr
E-posta	: info@torunlargo.com.tr
KEP	: torunlargo@hs01.kep.tr
Mersis	: 0946003285100019

1977'den beri Türk gayrimenkul piyasasında faaliyet gösteren Torunlar Grubu olarak, 1996'da gayrimenkul sektöründeki faaliyetlerimizi perakende, konut, ofis ve otel geliştirme projeleriyle genişletmek üzere Torunlar GYO'nun öncü şirketi olan Toray İnşaat'ı kurduk. Şirketimiz 2008 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmüştür. Şirketimizin amacı, perakende, konut, eğlence ve ofis amaçlı gayrimenkul geliştirme projelerine yatırım yapmaktır.

Torunlar GYO, kaynak bulma, arazi alımı, proje finansmanı, izin alım, tasarım, inşaat denetimi, satış ve pazarlama dahil olmak üzere proje geliştirme ve yönetiminin tüm aşamalarında faaliyet göstermektedir. Şirketimiz, bu temel hizmetlerin yanı sıra, projelerin tamamlanmasının ardından da kiracı karması ve kira yönetimi, kira yapılandırma, yenileme ve genişletme çalışmaları, alışveriş merkezlerinde ziyaretçi trafiğini, doluluk oranlarını ve kira gelirini azami düzeye getirmeyi amaçlayan diğer faaliyetleri yürütmektedir.

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

30.06.2021 itibarıyla 14.275 milyon TL konsolide varlık toplamının %93'ünü büyüme potansiyeli yüksek konut, ofis, alışveriş merkezi, otel gibi, çeşitli karma kullanım amaçlı geliştirme projeleri ve proje geliştirilecek arsalar 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

20.05.2021 tarihinde gerçekleştirilen 2020 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
İsmail KAZANÇ	Üye	Bağımsız değil	20.05.2021
Mahmut KARABIYIK	Üye	Bağımsız değil	21.01.2008
Ramadan KUMOVA	Üye	Bağımsız	20.05.2021
Kenan YAVUZ	Üye	Bağımsız	20.05.2021
Dr. Emre ÇAMLİBEL	Üye	Bağımsız	20.05.2021

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

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

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

Ana sözleşmenin 19. Maddesi uyarınca ayda en az bir kere toplanma zorunluluğu bulunan ve şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanabilen Yönetim Kurulu, 2021 yılının ilk 6 ayında 20 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	Ramadan Kumova	M. Emre Çamlıbel	M. Emre Çamlıbel	Kenan Yavuz
Üye	Pelin Örsel	M. Emre Çamlıbel	İsmail Kazanç	Kenan Yavuz	M. Emre Çamlıbel
Üye			A. Vahit Kaplan		

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,

İsmail Kazanç; Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş., Torunlar Enerji San. ve Tic. A.Ş., Torunlar Gıda San. ve Tic. A.Ş., TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'de yönetim kurulu üyelikleri,

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

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

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

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

Davalar

Önemli bir dava bulunmamaktadır.

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

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

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

4. Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirketin 30.06.2021 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye bilgileri

Çıkarılmış sermaye	1.000.000.000 TL
Kayıtlı sermaye	1.000.000.000 TL

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 08/01/2008 tarih ve 1/17 sayılı izni ile bu sisteme geçmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2013 - 2017 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 27.12.2017 tarihinde çıkarılmış sermaye iç kaynaklardan karşılanarak 1.000.000.000 TL mertebesine yükseltilmiştir.

Dönem içinde bedelli sermaye artırımını yapılmamıştır.

Ortaklık yapısı

ADI SOYADI / TİCARET ÜNVANI	GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
Aziz TORUN	A	Nama	200.327.757,21	20,0328
Aziz TORUN	C	Nama	173.739.712,65	17,374
Mehmet TORUN	B	Nama	200.312.034,13	20,0312
Mehmet TORUN	C	Nama	173.739.712,65	17,374
TORUNLAR GIDA SANAYİ ve TİCARET A.Ş.	A	Nama	141.507,71	0,0142
TORUNLAR GIDA SANAYİ ve TİCARET A.Ş.	B	Nama	141.507,71	0,0142
Mahmut KARABIYIK	B	Nama	15.723,09	0,0016
Metin KARAKOÇ	C	Nama	8.565,91	0,0009
Halka Açık Paylar	C	Nama	251.573.478,94	25,1573
TOPLAM SERMAYE			1.000.000.000,00	100,00

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

Çıkarılmış sermayenin,

- 200.469.264,92 adet payı temsil eden 200.469.264,92 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup A Grubunu,
- 200.469.264,93 adet payı temsil eden 200.469.264,93 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup B Grubunu,
- 599.061.470,15 adet payı temsil eden 599.061.470,15 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup C Grubunu temsil etmektedir.

A ve B grubu payların, ana sözleşmenin 9. Maddesindeki esaslar çerçevesinde yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin iki tanesi A Grubu, iki tanesi B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve diğer üç üye genel kurulda gösterilen adaylar arasından seçilir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi ve seçiminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin düzenlemeleri esas alınır.

Geri alım kapsamındaki şirket hisseleri

Şirketimiz 12.09.2011 ve 18.03.2013 tarihleri arasında, geri alım programı çerçevesinde 273.295 adet Şirket hissesini borsa kanalı ile geri almıştır. Daha sonra gerçekleşen bedelsiz sermaye artırımını ile bu kapsamdaki hisse sayısı 610.033 adet olmuştur.

İştirakler ve ilişkili taraf işlemleri

Torunlar GYO'nun grup şirketleri ve diğer ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler ticari faaliyet kapsamındadır.

Şirketimizin, %100 sermayesine sahip olduğu TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. adlı bir bağlı ortaklığı mevcuttur. Ayrıca, TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. adlı müşterek yönetime tabi ortaklığı, Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Yeni Gimat) ve Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (Netsel) adlı iki iştiraki bulunmaktadır.

Şirketimiz 30.06.2021 itibarıyla ilişkili taraflara 27,8 milyon TL ticari borçludur, buna karşın şirketimizin ilişkili taraflardan 16,6 milyon TL ticari alacağı bulunmaktadır.

5. Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimizin kâr dağıtımına ilişkin esaslar, Esas Sözleşme'nin 38. Maddesinde düzenlenmiştir.

Şirketimizin kâr dağıtım politikası; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Şirket stratejileri çerçevesinde belirlenmiş, ortaklar ve kamuoyu ile paylaşılmıştır. Şirketin Kâr Dağıtım Politikası aşağıda sunulmuştur.

1-Prensip olarak, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Şirket Ana Sözleşmesi ve işbu düzenlemelere uygun olarak her yıl kâr dağıtılması benimsenmiştir.

2-Yukarıdaki prensiplere göre dağıtılması planlanan kârın, dağıtılabılır kârın %50 kadar olması arzu edilmektedir. Ancak, şirketin yatırım planları, yatırımların geldikleri aşamalar, yatırımlar için ortaya çıkan fon ihtiyaçları ile ekonomide meydana gelen olağanüstü ya da beklenmedik gelişmeler dikkate alınarak her yıl dağıtılabılır kârın %50'nin ortaklara dağıtılması ertelenebilir.

3-Kâr payı nakit ya da dağıtılabılır 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 dağıtımını tek bir seferde yapılabileceği gibi taksitler halinde de dağıtılabılır.

5-Kâr dağıtılıp dağıtılmayacağı hususunda yönetim kurulu tarafından benimsenen görüş Genel Kurul'un onayına sunulur. Genel Kurul'da alınan karara göre hareket edilir.

6-Dağıtılabilir kâr, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve bu Kanuna göre yapılan/yapılacak düzenlemeler, Kurumlar Vergisi Kanunu ve bu Kanuna göre yapılan/yapılacak düzenlemeler, ana sözleşme hükümleri ve Genel Kurul'da benimsenen kararlara göre hesap edilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

7-Şirketimiz ana sözleşmesinde kâr dağıtımında imtiyaza yer verilmemiştir.

8-Ortaklık Esas Sözleşmesi'nde, kâr payı avansı dağıtımı hususuna yer verilmiş olup, sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabilir.

9-Bu düzenlemede yer almayan hususlarda, 23.01.2014 tarih ve 28891 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmak sureti ile yürürlüğe giren Kâr Payı Tebliğinde yer alan düzenlemelere uyulur.

Yönetim Kurulunun, genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi genel kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

6. GYO Mevzuatındaki Değişiklikler

01.01.2021 - 30.06.2021 döneminde aşağıdaki değişiklik olmamıştır.

7. Önsöz

Değerli paydaşlarımız,

İktisadi faaliyet 2021 yılının ilk çeyreğinde salgının sınırlayıcı etkilerine rağmen gücünü korumuş, toplam talep koşulları uzun dönem eğiliminin üzerinde bir seyir izlemiştir. Milli gelir yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %7, çeyreklik bazda %1,7 oranında artmıştır. Çeyreklik bazda büyümenin temel belirleyicileri üretim yönünden sanayi ve inşaat sektörü olmuştur. Hizmetler sektörü salgın kaynaklı kısıtlamaların etkisiyle büyümeye sınırlı katkı vermiştir. Harcamalar yönünden bakıldığında ise salgın kısıtlamaları ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın etkisiyle, özel tüketimdeki daralma sonucu nihai iç talep büyümeye azaltıcı yönde katkı verirken, toplam yatırımlar ve net ihracat pozitif katkı yapmıştır.

İkinci çeyreğe ilişkin açıklanan veriler, iktisadi faaliyetin güçlü seyrettiğine işaret etmektedir. Finansal koşullardaki sıkılaştırma ve salgın kısıtlamalarına bağlı olarak yurt içi talep ikinci çeyrekte ivme kaybetmiştir. Nisan ayında gerileyen sanayi üretimi Mayıs ayında yükselmiştir. Ciro ve perakende satış hacim endeksi gibi yüksek frekanslı verilerden elde edilen bilgiler, salgın tedbirlerine bağlı olarak iktisadi faaliyetteki yavaşlamanın yurt içi talep kaynaklı olduğunu teyit etmektedir. Salgına bağlı kısıtlamaların etkisiyle tüketim talebinde sektörel ayrışmalar gözlenmiştir. Nisan ayında hizmet ciro endeksinde konaklama ve yiyecek-içecek hizmetlerinde belirgin düşüş olmuş, ancak söz konusu gerileme izleyen dönemde özellikle yiyecek-içecek hizmetlerinde bir miktar telafi edilmiştir. Diğer taraftan, finansal koşullardaki sıkılaştırma dayanıklı mal talebini sınırlamıştır. Nitekim, ankete dayalı sipariş göstergeleri ile dayanıklı tüketim mallarının yurt içi satış verileri finansal koşullardaki sıkılaştırmanın tüketim talebini sınırladığına işaret etmektedir. İç talepteki yavaşlamaya karşın dış talep gücünü korumaktadır. Bu durum, iktisadi faaliyetin kompozisyonunda iç ve dış talep açısından dengelenmeye işaret etmektedir.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki yukarı yönlü seyrin olumsuz etkisine rağmen, ihracattaki güçlü artış eğilimi, finansal koşullardaki sıkılaştırmanın etkisiyle yavaşlayan krediler ve altın ithalatındaki gerilemeyle dış denge iyileşme kaydetmiştir. Küresel ekonomideki toparlanma ve ihracat fiyatlarındaki yükselişin de katkısıyla ihracat hızlı artış eğilimini yılın ikinci çeyreğinde de sürdürmüş, bu dönemde hem Avrupa'ya hem Avrupa dışına yapılan ihracat artmıştır. Diğer taraftan

uluslararası emtia fiyatlarındaki artışlara rağmen, kredilerdeki yavaşlama ve altın ithalatındaki belirgin azalışın etkisiyle ithalat ikinci çeyrekte nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Sıkı para politikasının krediler ve iç talep üzerinde gözlenmeye başlanan yavaşlatıcı etkileri ithalatın bu seyrinde belirleyici olmuştur. Hizmet gelirleri, yılın ilk yarısında salgına bağlı kısıtlamaların etkisiyle gerilemiştir. Türkiye’de aşılama hızının ivme kazanması ve salgın kısıtlamalarının kalkmasıyla birlikte turizmin olumlu etkilenmesine paralel olarak yılın ikinci yarısında hizmet gelirlerinin artacağı öngörülmektedir. İhracattaki güçlü artış eğilimi ve aşılamadaki kuvvetli ivmenin turizm faaliyetlerini canlandırmasıyla yılın geri kalanında cari işlemler hesabının fazla vermesi beklenmektedir (Kaynak: TCMB).

2021 yılının ilk 6 ayında finansal ve operasyonel sonuçlarımızı, pandemi etkilerine rağmen, oluşturduğumuz bütçeye ulaşacak şekilde çalışmalarımızı sürdürdük. Şirketimizin 2021 yılının ilk 6 ayında önemli faaliyetlerine ve mali sonuçlarına aşağıda yer verilmiştir.

- 2021 yılının ilk 6 ayında çoğunluğu Torun Center projelerinden toplam 257 milyon TL tutarında konut ve ofis satış hasılatı elde edilmiştir.
- Şirketimiz, 2021 yılının ilk 6 ayında 14 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.
- 2021 yılının ilk 6 ayında konut, ofis satış gelirleri ve kira gelirleri olmak üzere, 596 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %45’i kira gelirleri, %43’ü konut satışlarıdır. Covid-19 pandemisi kapsamındaki tedbirlerde 2021 yılının ilk 6 ayında kademeli normalleşmeye geçilmesiyle beraber AVM ve ofis kira gelirlerinde, geçen yılın aynı dönemine göre %26 artış olmuştur.
- 31.12.2020 tarihinde 13.715 milyon TL olan aktif toplamımız, 30.06.2021 tarihi itibarıyla %4,1 oranında artarak 14.275 milyon TL’ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %61, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %39’dur. Şirket aktiflerinin %93’ünü yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel ve yurt yatırımları), %5’ini ise nakit ve nakit benzeri varlıklar oluşturmaktadır.
- TL’nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 1.360 milyon TL karşılığı açık pozisyonun 311 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmasına sebebiyet vermiştir.
- 4.627 milyon TL tutarındaki net borcumuzun etkisiyle 2021 yılının ilk 6 ayında 231 milyon TL net faiz gideri oluşmuştur.
- Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 452 milyon TL, VAFÖK marjı ise %75,9’dur.

Netice itibarıyla, finansal giderlerin olumsuz etkisiyle şirketimiz 2021 yılının ilk 6 ayını 86 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 Haziran 2021 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi

8.1. Ekonomik Görünüm

8.1.1. Ekonomi

Uluslararası Ekonomik Gelişmeler

Küresel büyüme görünümü aşılama sürecinin olumlu ilerlediği ülkelerde 1. çeyrek dönemine kıyasla daha belirgin şekilde iyileşirken, öncü göstergeler söz konusu ülkelerde kısıtlamaların gevşetilmesiyle birlikte hizmet sektöründe de güçlü bir toparlanmaya işaret etmektedir. Bu çerçevede küresel PMI endeksleri imalat sanayi için yüksek seviyelerde yatay bir görünüm sergilerken, hizmetlerdeki toparlanma hızlanmıştır. Büyümedeki toparlanma bölgeler arası farklılık göstermeye devam etmiş, aşılama hızı bu farklılaşmada önemli rol oynamıştır. Buna bağlı olarak, Türkiye'nin en çok ihracat yaptığı ülkelerin birçoğunda büyüme tahminleri yukarı yönlü güncellenmiştir. Özellikle salgının seyri açısından daha önceleri olumsuz ayrışan Euro Bölgesi için, hizmetler PMI endeksindeki güçlü artışlar ekonominin geneline daha fazla yayılan bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir. Bu gelişmeler, Türkiye'nin dış talep görünümü açısından da olumlu olmuş, dış talep göstergesi 1. çeyrek dönemine göre iyileşmiştir. Salgında yeni dalgaların görülmesi riski aşılama kaydedilen mesafe nedeniyle azalırken, son dönemde bazı virüs varyantlarının tekrar vaka artışlarına yol açması bu olasılığı hala canlı tutmaktadır.

Küresel enflasyon yukarı yönlü seyrini korumaktadır. ABD başta olmak üzere gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde enflasyon artmaya devam etmiştir. Enflasyondaki artışta emtia fiyat artışları, toparlanan talep, ertelenen tüketim, arz kısıtları ve tedarik zincirindeki sorunlar gibi birçok faktör rol oynamaktadır. ABD'de tüketici enflasyonu genel eğilimi son dönemde yüksek artış göstermiştir. Fed'in hedef enflasyon olarak kabul ettiği Kişisel Tüketim Harcamaları Deflatörü (KTH) için de benzer bir eğilim söz konusudur. Çekirdek göstergeler de aynı ölçüde olmamakla birlikte artmıştır. Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda da güncel enflasyon hedefin üzerinde ve/veya tolerans aralığının dışındadır. Bununla birlikte beklentiler, 2022 yılından itibaren enflasyonun düşmeye ve tekrar hedeflere yaklaşmaya başlayacağı yönündedir. Diğer taraftan üretici fiyatlarındaki artış da dikkat çekmektedir. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkede üretici fiyatlarının daha da hızlı arttığı ve üretici-tüketici fiyatları arasındaki makasın açıldığı görülmektedir.

Fed Haziran toplantısında faizi, tahvil alım miktarını ya da sözlü yönlendirmesini değiştirmezken, Kurul üyelerinin politika faiz öngörülerini faizlerin beklenenden daha önce artabileceği yönünde güncellenmiştir. Fed enflasyondaki keskin artışa karşın politika faizi, tahvil alımları ya da sözlü yönlendirme ifadelerinde herhangi bir değişikliğe gitmemiş ancak iletişim tonunu bir miktar sıkılaştırmıştır. Haziran toplantısında Mart toplantısına göre 2022 ve 2023 yıllarında faiz artışı bekleyen kurul üyesi sayısı artarken, medyan beklentilere göre ilk artış da 2023 yılına çekilmiştir. Fed, enflasyondaki yükselişin daha önce öngördüğünden daha fazla ve daha kalıcı olabileceğini belirtmiştir. Bununla birlikte, Fed'in genel iletişimi daha önce olduğu gibi enflasyonun arz kısıtlarının kalkması ve ertelenen tüketimin gerçekleşmesi sonrası düşeceği yönündedir. Ayrıca, işgücü piyasasındaki sıkılaşma enflasyon üzerinde yukarı yönlü risk oluşturmakta ve gelecekte Fed politikasını etkileyebilecek bir unsur olarak dikkat çekmektedir. Fed iletişimindeki bu değişim küresel finansal koşulların daha erken sıkılaşma olasılığını artırmıştır. Gerek Fed'in açıklamaları gerekse artan enflasyona karşı gelişmekte olan ülkelerde para politikaları sıkılaşmaya devam etmektedir. Brezilya ve Rusya'dan sonra artırım sürecine giren merkez bankaları arasında Çekya, Macaristan ve Meksika da katılmıştır. Buna karşın gelişmekte olan ülkelerin büyük çoğunluğu için reel politika faizinin negatif olduğu görülmektedir. Kaynak: TCMB

Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

İktisadi faaliyet, 2021 yılının ilk çeyreğinde geçmiş öngörülerle büyük ölçüde uyumlu bir şekilde salgının sınırlayıcı etkilerine rağmen güçlü bir seyir izlemiştir. Söz konusu dönemde, yurt içi talebin özel tüketim kaynaklı yavaşlamasına rağmen, toplam yatırımlar ve güçlü ihracat performansının etkisiyle talep koşulları geçmiş öngörülerle uyumlu olarak eğiliminin üzerinde seyretmiştir. Güçlü seyreden dış talebe karşılık, salgına yönelik kısıtlamalara ve finansal koşullardaki sıkılaşmaya bağlı olarak ikinci çeyrekte iç talep bir miktar ivme kaybetmiştir.

Mayıs ayında kapanma nedeniyle zayıflayan talebin de etkisiyle fiyat artışları düşük seyretmiş, kontrollü normalleşme ile beraber Haziran ayında fiyatlarda artış görülmüş ve böylece enflasyon belirsizlik aralığının üst sınırına yaklaşmıştır. Uluslararası emtia fiyatlarındaki artış, talep koşulları, arz kısıtları ve tedarik sorunları, yüksek enflasyon beklentileri ve birikimli döviz kuru etkilerine bağlı olarak enflasyon yükselişini sürdürmüştür. Kaynak: TCMB

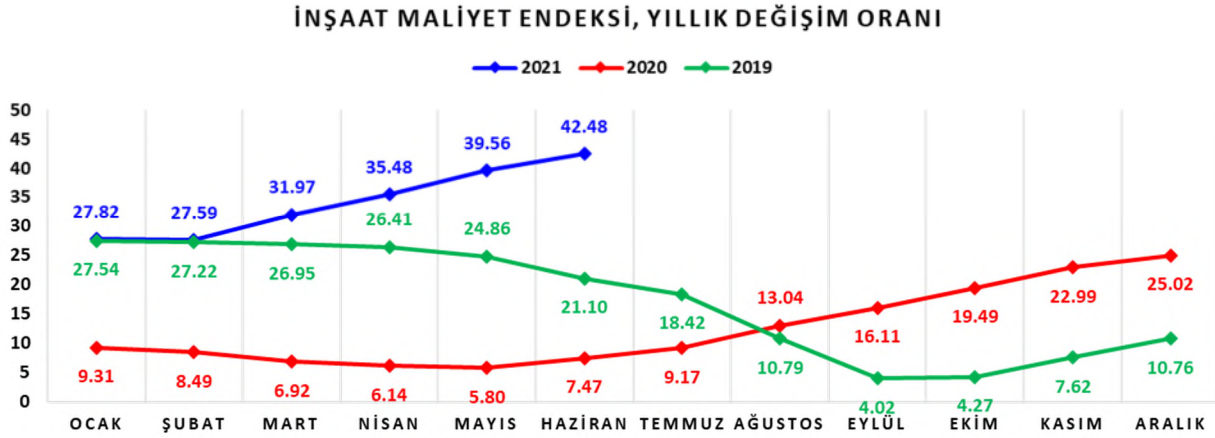
8.1.2. İnşaat Sektörü

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE BÜYÜME

DÖNEM	İNŞAAT (%)	GSYİH (%)
2011	11,5	8,8
2012	0,6	2,1
2013	7,4	4,2
2014	2,2	2,9
2015	4,9	6,1
2016	5,4	3,2
2017	9,0	7,5
2018 1.Ç	6,9	7,5
2018 2.Ç	1,8	5,8
2018 3.Ç	-6,1	2,5
2018 4.Ç	-7,7	-2,7
2018	-1,9	3,0
2019 1.Ç	-8,2	-2,6
2019 2.Ç	-11,7	-1,7
2019 3.Ç	-9,0	1,0
2019 4.Ç	-5,2	6,4
2019	-8,6	0,9
2020 1.Ç	-2,8	4,5
2020 2.Ç	-3,9	-10,3
2020 3.Ç	4,7	6,3
2020 4.Ç	-12,5	5,9
2020	-3,5	1,8
2021 1.Ç	2,8	7,0

Kaynak: TÜİK

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



İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %2,89, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,48 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,23 artmıştır; işçilik endeksi %0,40 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %53,70, işçilik endeksi %19,88 artmıştır. Kaynak: TÜİK

8.1.3. Konut Sektörü

TABLO.1. AYLIK KONUT SATIŞLARI

DÖNEM	2014	2015	2014-2015 DEĞİŞİM	2016	2015-2016 DEĞİŞİM	2017	2016-2017 DEĞİŞİM	2018	2017-2018 DEĞİŞİM	2019	2018-2019 DEĞİŞİM	2020	2019-2020 DEĞİŞİM	2021	2020-2021 DEĞİŞİM
OCAK	87,639	86,167	-1.7%	84,556	-1.9%	95,389	12.8%	97,019	1.7%	72,937	-24.8%	113,615	55.8%	70,587	-37.9%
ŞUBAT	82,597	95,021	15.0%	101,703	7.0%	101,468	-0.2%	95,953	-5.4%	78,450	-18.2%	118,753	51.4%	81,222	-31.6%
MART	87,617	116,030	32.4%	117,205	1.0%	128,923	10.0%	110,905	-14.0%	105,046	-5.3%	108,670	3.4%	111,241	2.4%
NİSAN	83,610	119,317	42.7%	106,348	-10.9%	114,446	7.6%	103,087	-9.9%	96,071	-6.8%	42,783	-55.5%	95,863	124.1%
MAYIS	90,377	107,888	19.4%	114,800	6.4%	116,558	1.5%	119,655	2.7%	91,937	-23.2%	50,936	-44.6%	59,166	16.2%
HAZİRAN	92,936	110,657	19.1%	106,187	-4.0%	97,579	-8.1%	119,413	22.4%	61,355	-48.6%	190,012	209.7%	134,731	-29.1%
TEMMUZ	85,101	96,589	13.5%	81,343	-15.8%	115,869	42.4%	123,878	6.9%	102,236	-17.5%	229,357	124.3%		-100.0%
AĞUSTOS	105,624	112,463	6.5%	114,751	2.0%	120,198	4.7%	105,154	-12.5%	110,538	5.1%	170,408	54.2%		-100.0%
EYLÜL	115,786	92,483	-20.1%	108,918	17.8%	140,298	28.8%	127,327	-9.2%	146,903	15.4%	136,744	-6.9%		-100.0%
EKİM	95,645	104,098	8.8%	130,274	25.1%	122,882	-5.7%	146,536	19.2%	142,810	-2.5%	119,574	-16.3%		-100.0%
KASIM	103,783	106,008	2.1%	132,655	25.1%	122,732	-7.5%	89,626	-27.0%	138,372	54.4%	112,483	-18.7%		-100.0%
ARALIK	134,666	142,599	5.9%	142,713	0.1%	132,972	-6.8%	136,845	2.9%	202,074	47.7%	105,981	-47.6%		-100.0%
12AY TOPLAM	1,165,381	1,289,320	10.6%	1,341,453	4.0%	1,409,314	5.1%	1,375,398	-2.4%	1,348,729	-1.9%	1,499,316	11.2%	552,810	-63.1%
6AY TOPLAM												624,769		552,810	-11.5%

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2021 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,5 azalışla 552.810 adet konut satılmıştır.

2021 yılı Mayıs ayında Türkiye genelinde bir önceki aya göre %3,9 oranında artan konut fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,1 oranında, reel olarak ise %10,7 oranında artmıştır. İstanbul'da bu oranın nominal artışı %27,0 ve Ankara'da %26,4, İzmir'de nominal artışı %29,7 olarak gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB

TABLO.2. İPOTEKLİ VE DİĞER KONUT SATIŞLARI

İPOTEKLİ	OCAK - HAZİRAN 2020	OCAK - HAZİRAN 2021	FARK (%)
İlk Satış	87,956	28,214	-67.9%
İkinci El	178,418	75,954	-57.4%
TOPLAM	266,374	104,168	-60.9%
DİĞER	OCAK - HAZİRAN 2020	OCAK - HAZİRAN 2021	FARK (%)
İlk Satış	109,816	139,664	27.2%
İkinci El	248,579	308,978	24.3%
TOPLAM	358,395	448,642	25.2%
İPOTEKLİ + DİĞER	OCAK - HAZİRAN 2020	OCAK - HAZİRAN 2021	FARK (%)
İlk Satış	197,772	167,878	-15.1%
İkinci El	426,997	384,932	-9.9%
TOPLAM	624,769	552,810	-11.5%
YABANCILARA SATIŞ	OCAK - HAZİRAN 2020	OCAK - HAZİRAN 2021	FARK (%)
	14,262	20,488	43.7%

Kaynak: TÜİK

2021 yılı ilk 6 ayında 552.810 olan toplam konut satışının 167.878 adedi ilk satıştan, 384.932 adedi ikinci el satıştan oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %15,1; ikinci el satışlar ise %9,9 oranında azalış gösterdi.

2021 yılı ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotek tesisi yoluyla satılan konutların satışında %60,9 oranında azalış göstererek 104.168 adet oldu. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %25,2 oranında artış göstererek 448.642 adet oldu.

TABLO.3. YABANCILARA KONUT SATIŞ ADETLERİ

ADET	OCAK - HAZİRAN 2020	OCAK - HAZİRAN 2021
Toplam	14,262	20,488
İstanbul	6,902	10,108
Antalya	2,708	3,990
Ankara	964	1,276
Mersin	379	951
Bursa	449	525
Yalova	432	584
Sakarya	282	391
Samsun	325	336
Trabzon	151	246
Kocaeli	130	247
Diğer İller	1,540	1,834

Kaynak: TÜİK

Yabancılara konut satışları 2021 yılı ilk 6 ayında 20.488 adet olarak gerçekleşerek geçen yıla göre %43,7 artış 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 deęiřimi

2020 yılsonunda 278,2 milyar TL olan konut kredileri 2020 yılsonundan bu yana %0,3 azalarak 2021 yılı ilk 6 ayında 277,3 milyar TL'ye dūřmūřtur. Kaynak: BDDK

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

DÖNEM	Yapı Ruhsatı Verilen Daire Sayısı	Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Daire Sayısı
2011	650,127	556,769
2012	771,878	556,331
2013	839,630	726,339
2014	1,031,754	777,596
2015	897,230	732,948
2016	1,006,650	754,174
2017	1,405,447	833,517
2018	669,165	894,240
2019	324,839	740,470
2020	547,211	599,889
2021 1.YY	328,042	279,635

Kaynak: TÜİK

TABLO.5. KONUT SEKTÖRÜ STOK GELİŞİMİ

DÖNEM	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	BİRİNCİ EL KONUT SATIŞLARI	STOK	STOK / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
2013	726,339	529,129	197,210	27.2%
2014	777,596	541,554	236,042	30.4%
2015	732,948	598,667	134,281	18.3%
2016	754,174	631,686	122,488	16.2%
2017	833,517	659,698	173,819	20.9%
2018	894,240	651,572	242,668	27.1%
2019	740,470	511,682	228,788	30.9%
2020	599,889	469,740	130,149	21.7%
2021 1.YY	279,635	167,878	111,757	40.0%
TOPLAM	6,338,808	4,761,606	1,577,202	24.9%

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul alanındaki yabancı sermaye yatırımları incelendiğinde, 2020 Ocak – Haziran döneminde 1,774 milyon USD olan gayrimenkul alanındaki doğrudan yabancı sermaye yatırımı, 2021 yılının aynı döneminde %37 artarak 2,425 milyon USD olarak geręekleřtięi görülmektedir. Kaynak: TCMB

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Haziran ayında bir önceki aya göre %0,44, geçen yılın aynı dönemine göre %4,75 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %107,20 oranında artış geręekleřmiřtir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Haziran ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı %6,35 oranında stoklarda erime gözlemlenmiştir.

Haziran ayında, markalı konut projeleri kapsamında geręekleřtirilen satışların %3,57'lik (son 6 aylık ortalama %6,08) 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, Haziran ayında peşinat kullanım oranı %68,38, banka kredisi kullanım oranı %9,59 ve senet kullanım oranı %22,03 olarak gerçekleşmiştir.

Haziran ayında satışı gerçekleştirilen konutların %55,82'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %44,18'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Adet Bazlı Stok Erime Hızı (Kompozit)		
Nis.21	May.21	Haz.21
5.20%	4.17%	6.35%

Peşinat Kullanım Oranı		
Nis.21	May.21	Haz.21
50.36%	64.90%	68.38%

Banka Kredisi Kullanım Oranı		
Nis.21	May.21	Haz.21
17.28%	9.43%	9.59%

Senet Kullanım Oranı		
Nis.21	May.21	Haz.21
32.36%	25.67%	22.03%

Yabancıların Markalı Konut Satışlarındaki Oranı		
Nis.21	May.21	Haz.21
6.24%	5.06%	3.57%

Kaynak: REIDIN - GYODER

8.1.4. Perakende Sektörü

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

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

Ciro Endeksi Türkiye Geneli

AVM Perakende Ciro Endeksi Haziran 2021 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %101,3 oranında artarak 457 puana yükselmiştir.

Ziyaret Sayısı Endeksi

Haziran 2021 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde %41,9'luk bir artış olduğu gözlemlenmiştir. Haziran 2021 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Mayıs 2021 ile karşılaştırıldığında %154,2

oranında bir artış olduğu gözlemlenmiştir. Ziyaret sayısı endeksinde ikinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında %95,5'lik bir artış olduğu gözlemlenmiştir. Kaynak: AYD

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

MEVCUT		AKTİF	İNŞAAT HALİNDE	TOPLAM
			(2022 yılsonu tamamlanması beklenen)	
İSTANBUL	ADET	133	13	146
	TKA (M ²)	5,094,890	434,486	5,529,376
ANKARA	ADET	44	2	46
	TKA (M ²)	1,686,964	57,000	1,743,964
DİĞER ŞEHİRLER	ADET	270	14	284
	TKA (M ²)	6,809,293	466,417	7,275,710
TÜRKİYE	ADET	447	29	476
	TKA (M²)	13,591,147	957,903	14,549,050

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

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

Kaynak: JLL, REIDIN-GYODER

8.1.5. Ofis Sektörü

MEVCUT VE GELECEK A SINIFI OFİS ARZI

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

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

Kaynak: JLL

8.1.6. Turizm Sektörü

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI

AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2019	2020	2021*	2020/2019	2021/2020
OCAK	1 539 496	1 787 435	509 787	16.11	-71.48
ŞUBAT	1 670 238	1 733 112	537 976	3.76	-68.96
MART	2 232 358	718 097	905 323	-67.83	26.07
NİSAN	3 293 176	24 238	790 687	-99.26	3162.18
MAYIS	4 022 254	29 829	936 282	-99.26	3038.83
HAZİRAN	5 318 984	214 768	2 047 596	-95.96	853.40
TEMMUZ	6 617 380	932 927		-85.90	
AĞUSTOS	6 307 508	1 814 701		-71.23	
EYLÜL	5 426 818	2 203 482		-59.40	
EKİM	4 291 574	1 742 303		-59.40	
KASIM	2 190 622	833 991		-61.93	
ARALIK	2 147 878	699 330		-67.44	
TOPLAM	45 058 286	12 734 213		-71.74	
6 AYLIK TOPLAM	18 076 506	4 507 479	5 727 651	-75.06	27.07

(*): Veriler geçicidir.

2021 yılı Ocak – Haziran döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %27,907 artış göstererek 5 milyon 728 bin seviyesinde olmuştur.

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

ÜLKELER	2021*	2021 MİL.PAYI %	2020	2020 MİL.PAYI %	2019	2019 MİL.PAYI %
Ukrayna	772 437	13.49	112 465	2.50	650 378	3.60
Rusya Fed.	746 724	13.04	322 058	7.14	2 709 397	14.99
Almanya	516 404	9.02	420 360	9.33	1 802 365	9.97
Bulgaristan	332 257	5.80	421 416	9.35	1 236 280	6.84
İran	318 333	5.56	225 858	5.01	882 146	4.88
DİĞER	3 041 496	53.10	3 005 322	66.67	10 795 940	59.72
GENEL TOPLAM	5 727 651	100.00	4 507 479	100.00	18 076 506	100.00

(*): Veriler geçicidir.

2021 yılı Ocak – Haziran döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Ukrayna %13,49 (772.437) ile birinci, Rusya Fed. %13,04 (746.724) ile ikinci, Almanya %9,02 (516.404) ile üçüncü sıradadır. Almanya'yı Bulgaristan ve İran izlemektedir. Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

8.1.7. GYO Sektörü

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

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

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

GYO'ların halka açık şirketler olması, hem sektör, hem de yatırımcılar açısından önemli avantajları beraberinde getirmektedir. Sektörde faaliyet yürüten şirketler, halka açılmak suretiyle kapsamlı gayrimenkul projeleri geliştirmeye olanak sağlayacak şekilde finansman imkânlarını güçlendirmektedir. Yatırımcılar ise, GYO şirketlerinde pay sahibi olarak bireysel tasarruflarıyla gerçekleştirilemeyeceği 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 Haziran 2021 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tablolarının SPK'nın Seri:XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bağımsız Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir.

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

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

8.4. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

Şirketimizin 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla konsolide varlıklarının %61'i (31.12.2020: %64) özkaynaklarla, %39'u (31.12.2020: %36) ise yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir.

Gerek mevcut işlerin devamlılığı gerekse şirket stratejileri doğrultusunda yapılan yatırımlar için yabancı kaynakla finansman sağlanmaktadır. Şirketimizin 2020 yılında 4.454 milyon TL olan net finansal borcu, 30 Haziran 2021'de 4.627 milyon TL'ye yükselmiştir.

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

Risk yönetimi

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak maksadıyla Riskin Erken Tespiti Komitesi oluşturulmuştur.

Faaliyet riski

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul yatırımları 30.06.2021 itibarıyla, toplam portföyün yaklaşık %93'ünü oluşturmaktadır. Faaliyetler kapsamındaki riskler, imar mevzuatı başta olmak üzere şirket faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat ve imar uygulamalarındaki olası değişiklikler, gayrimenkul sektöründeki daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu tedbir ve kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

Kredi riski

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

- Banka teminatı (teminat mektubu, akreditif vb.),
- Gayrimenkul ipoteği,
- Çek-senet

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

Likidite riski

Likidite riski, şirketin net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri varlık bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir. Şirket yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

Faiz oranı riski

Şirketimiz, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle veya gerekli olduğu durumlarda türev araçlar kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların “sabit faiz/değişken faiz”, “kısa vade/uzun vade” ve “TL/yabancı para” dengesi hem kendi içinde, hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

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

Döviz kuru riski

Şirketimiz, çok sayıda para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde ana prensip, kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde, diğer bir deyişle sığa yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

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

8.5. Genel Kurul

2020 Yılı Genel Kurul Toplantısı 20 Mayıs 2021 tarihinde yapılmıştır. 2020 yılı mali tabloları ile faaliyet raporunun görüşüldüğü toplantıda, 2020 yılı VUK hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlardaki 132 milyon TL zarar nedeniyle kâr dağıtımını 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 Haziran 2021 hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

8.7. 30 Haziran 2021 Faaliyet Dönemi Sonrasında Kamuya Açıklanan Önemli Olaylar

Bulunmamaktadır.

8.8. İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler

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

8.9. Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler

Mevzuatta önemli bir değişiklik olmamıştır.

8.10. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

8.11. Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

8.12. Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

Dönem içerisinde çıkarılan sermaye piyasası aracı yoktur.

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

30 Haziran 2021 kapanış fiyatı 2,85 TL olan hisse, dönemi 8,68 TL olan pay başına net aktif değerine göre %67 iskonto oranı ile kapatmıştır.

Şirketimiz AVM odaklı bir GYO şirkettir. Halka açık GYO şirketleri arasında 30.06.2021 tarihli BİST kapanışına göre en değerli 2. şirkettir. İstanbul, Ankara, Bursa, Antalya, Samsun, Muğla gibi nüfusun yoğun olduğu şehirlerde proje geliştirmeye odaklanması, düzenli nakit akışı sağlayan AVM'lerle ekonomik durgunluk zamanlarında nispeten korumacı bir yapıya bürünmesi, yüksek büyüme potansiyeli olan projeler yürütmesi, bu projeleri ağırlıklı olarak özkaynaklarla yapmaya çalışması şirketimizin en önemli rekabetçi avantajlarıdır.

9. 01 Ocak – 30 Haziran 2021 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Bilgiler

9.1. Mali Tablolar Analizi

Raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Haziran 2021 hesap dönemine ait konsolide mali tablolarından alınan bilgiler aşağıdadır.

Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(000 TL)	1.YY 2020	1.YY 2021	Değişim
Satışlar	450,645	595,523	32.1%
Konut + Ofis	187,729	257,453	37.1%
AVM + Ofis kira	211,744	266,623	25.9%
Otel gelirleri	0	14,176	AD
Ortak alan gelirleri + Diğer	51,172	57,271	11.9%
Satışların maliyeti	(206,038)	(146,401)	-28.9%
Konut + Ofis	(132,921)	(90,281)	-32.1%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(6,903)	(6,016)	-12.8%
Otel giderleri	0	(6,675)	AD
Ortak alan giderleri + Diğer	(66,214)	(43,429)	-34.4%
Brüt kâr	244,607	449,122	83.6%
<i>Brüt marj</i>	54.3%	75.4%	21.14 pp
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	29.2%	64.9%	35.74 pp
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	72.2%	83.4%	11.21 pp
Faaliyet giderleri	(35,818)	(37,614)	5.0%
Genel yönetim giderleri	(14,140)	(34,165)	141.6%
Pazarlama ve Satış giderleri	(21,678)	(3,449)	-84.1%
Diğer gelir (gider)	(377)	(1,870)	396.0%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
Esas faaliyet kârı	208,412	409,638	96.6%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	208,412	409,638	96.6%
İştiraklerden temettü geliri	34,075	34,243	0.5%
VFÖK	242,487	443,881	83.1%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	53.8%	74.5%	20.73 pp
Amortisman	536	7,907	1375.2%
VAFÖK	243,023	451,788	85.9%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	53.9%	75.9%	21.94 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	(21,374)	(13,559)	-36.6%
Net faiz geliri (gideri)	(258,474)	(230,778)	-10.7%
Net diğer finansal gelir (gider)	0	24,586	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(229,846)	(310,544)	35.1%
Vergi öncesi kâr / zarar	(267,207)	(86,414)	-67.7%
Kurumlar vergisi	0	0	AD
Net kâr / zarar	(267,207)	(86,414)	-67.7%
<i>Net kâr marjı (%)</i>	-59.3%	-14.5%	44.78 pp
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	(267,207)	(86,414)	-67.7%

Konsolide Finansal Durum Tablosu

(000 TL)	2020	2021/1.YY	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	143,276	684,050	377.4%
Finansal varlıklar	29,977	35,629	18.9%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	100,971	169,345	67.7%
Stoklar	923,299	851,375	-7.8%
Peşin ödenmiş giderler	13,319	13,489	1.3%
Diğer dönen varlıklar	10,764	19,394	80.2%
DÖNEN VARLIKLAR	1,221,606	1,773,282	45.2%
Ticari alacaklar	5,804	12,627	117.6%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	401,643	388,183	-3.4%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11,736,607	11,749,381	0.1%
Maddi duran varlıklar	346,446	348,427	0.6%
Maddi olmayan duran varlıklar	1,713	1,757	2.6%
Peşin ödenmiş giderler	968	970	0.2%
DURAN VARLIKLAR	12,493,181	12,501,345	0.1%
TOPLAM VARLIKLAR	13,714,787	14,274,627	4.1%
Kısa vadeli borçlanmalar	1,647,691	1,548,785	-6.0%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	532,244	811,570	52.5%
Ticari borçlar	71,429	66,199	-7.3%
Diğer borçlar	88,972	19,148	-78.5%
Ertelenmiş gelirler	72,636	100,422	38.3%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	82,774	56,773	-31.4%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,495,746	2,602,897	4.3%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,447,393	2,986,761	22.0%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1,466	1,466	0.0%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	265	0	-100.0%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,449,124	2,988,227	22.0%
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Pay ihraç primleri	25,770	25,770	0.0%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	74,421	74,421	0.0%
Geri alınmış paylar (-)	-5,930	-5,930	0.0%
Geçmiş yıllar kârları	7,382,655	7,675,656	4.0%
Net dönem kârı / zararı	293,001	-86,414	-129.5%
ÖZKAYNAKLAR	8,769,917	8,683,503	-1.0%
TOPLAM KAYNAKLAR	13,714,787	14,274,627	4.1%

31.12.2020 tarihinde 13.715 milyon TL olan aktif toplamımız, 30.06.2021 tarihi itibarıyla %4,1 oranında artarak 14.275 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %61, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %39'dur.

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

Şirketin nakit ve finansal yatırımları 30.06.2021 itibarıyla 720 milyon TL seviyesindedir.

Satış vaadi sözleşmeleri ve diğer işlemler karşılığında 55,5 milyon TL alacak senedi alınmıştır. Bunun 13,6 milyon TL'lik bölümü 5. Levent projesinden oluşmaktadır.

Toplam stoklar yılsonuna göre %8 azalarak 851 milyon TL'ye gerilemiştir. Stokların 451 milyon TL'si Torun Center, 290 milyon TL'si 5. Levent, 93milyon TL'si MOİ 2. Etap-High Residence'dan; bakiyesi diğer projelerden oluşmaktadır.

Şirketimiz 2021 yılının ilk 6 ayında 14 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.

Yatırım Harcamaları	(01.01.2021 - 30.06.2021) /(Bin TL)
MOİ Hilton	8.254
Paşabahçe Projesi	0.264
Karaköy Otel Projesi	2.613
Diğer	2.488
TOPLAM	13.619

Torun Center'da ise 2015 Aralık ayından itibaren müşterilerimize ofis teslimlerine başlanmış, 2016 Mayıs ayından itibaren de konut teslimlerine başlanmıştır. 30 Haziran 2021 itibarıyla, 47 adet ofis, 43 adet yatay ofis ve 135 adet konut teslim edilmiş ve karşılığında 786 milyon TL'lik satış geliri elde edilmiştir. Projemizde yer alan ofis ve rezidansların satışlarına devam edilmektedir.

2015 yılı Nisan ayında satışlarına başladığımız 5. Levent projesinin, birinci etabında bulunan 2.086 adet dairenin 2021 yılı Haziran ayı sonuna kadar 2.039 daire teslim edilmiş olup 2.188 milyon TL satış geliri elde edilmiştir.

MOİ 2. Etap High Residence projesinde 14 adet konut satılmış olup 28,1 milyon TL satış gelir elde edilmiştir.

Pasif tarafında ise en ağırlıklı kalem 5.342 milyon TL ile finansal borçlardır (banka kredileri). Bunun %56'sı uzun vadeli kredilerdir. Banka borçlarının %12'si USD, %21'i Euro ve %67'si TL cinsindedir. Şirketimizin banka borçları, orijinal para birimi cinsinden Haziran 2021 itibarıyla 73,3 milyon USD, 108,0 milyon Euro ve 3.583 milyon TL'dir.

30.06.2021 itibarıyla ağırlıklı ortalama kredi maliyeti TL kredi hariç %4,13 seviyesindedir. TL kredi maliyeti %14,44, USD kredi maliyeti %4,40 ve Euro kredi maliyeti %3,98'dir.

Şirketimizin net borcu 4.627 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu açığı 30.06.2021'de 1.360 milyon TL'dir (78 milyon Euro ve 63 milyon USD). Söz konusu veriler 31.12.2020'de ise 1.598 milyon TL açık pozisyon (143 milyon Euro ve 42 milyon USD) şeklindedir.

Şirketin özkaynakları, 86 milyon TL'lik dönem zararının etkisiyle yılsonuna göre %1 azalarak 8.684 milyon TL'ye gerilemiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %32 artarak 596 milyon TL'ye yükselmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %45'i kira gelirleri, %43'ü konut satış gelirleridir. Kovid-19 pandemisi kapsamındaki tedbirlerde 2021 yılının ilk 6 ayında kademeli normalleşmeye geçilmesiyle beraber AVM ve ofis kira gelirlerinde, geçen yılın aynı dönemine göre %26 artış olmuştur. Ayrıca, portföyümüzde yer alan AVM'lerdeki mağaza cirolarında 2021 yılında geçen yılın aynı dönemine göre birebirde %51,4 artış olmuştur.

	Ziyaretçi Sayısı								
	1.Ç 2020	1.Ç 2021	Değişim	2.Ç 2020	2.Ç 2021	Değişim	6AY 2020	6AY 2021	Değişim
Zafer Plaza	2,440,972	1,031,628	-57.7%	470,093	1,006,771	114.2%	2,911,065	2,038,399	-30.0%
Deepo Outlet	988,100	493,960	-50.0%	204,370	505,004	147.1%	1,192,470	998,964	-16.2%
Korupark	2,415,803	1,268,646	-47.5%	552,080	1,168,702	111.7%	2,967,883	2,437,348	-17.9%
Torium	1,917,783	770,612	-59.8%	420,879	733,819	74.4%	2,338,662	1,504,431	-35.7%
Mall of İstanbul	3,421,412	1,688,410	-50.7%	803,098	1,670,396	108.0%	4,224,510	3,358,806	-20.5%
Mall of Antalya	789,487	361,904	-54.2%	243,463	382,658	57.2%	1,032,950	744,562	-27.9%
TOPLAM	11,973,557	5,615,160	-53.1%	2,693,983	5,467,350	102.9%	14,667,540	11,082,510	-24.4%

	Ciro (TL)								
	1.Ç 2020	1.Ç 2021	Değişim	2.Ç 2020	2.Ç 2021	Değişim	2020	2021	Değişim
Zafer Plaza	57,278,880	49,156,369	-14.2%	14,444,447	55,753,270	286.0%	71,723,327	104,909,640	46.3%
Deepo Outlet	50,134,797	43,189,617	-13.9%	11,313,904	66,500,664	487.8%	61,448,701	109,690,280	78.5%
Korupark	214,166,238	205,468,076	-4.1%	71,786,347	218,505,096	204.4%	285,952,585	423,973,172	48.3%
Torium	88,412,261	73,878,468	-16.4%	34,494,151	84,195,707	144.1%	122,906,411	158,074,175	28.6%
Mall of İstanbul	431,360,898	403,461,791	-6.5%	128,826,768	455,431,648	253.5%	560,187,666	858,893,439	53.3%
Mall of Antalya	71,224,799	65,942,709	-7.4%	22,487,190	88,892,884	295.3%	93,711,990	154,835,593	65.2%
TOPLAM	912,577,872	841,097,030	-7.8%	283,352,807	969,279,269	242.1%	1,195,930,679	1,810,376,300	51.4%

Şirketimiz 2020 yılının ilk 6 ayında %54,3 brüt marjla çalışırken, 2021 yılının ilk 6 ayında ise %75,4 brüt marjla çalışmıştır. 2021 yılının ilk 6 ayında, konut ve ofis satışlarının ortalama brüt kâr marjı %64,9; AVM ve ofis kira gelirlerinde ise %83,4'tür. Şirketimizin faaliyet giderleri (pazarlama ve genel yönetim giderleri), geçmiş yılın aynı dönemine göre %5 artarak 37,6 milyon TL olmuştur.

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

Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 452 milyon TL, VAFÖK marjı ise %75,9'dur.

TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 1.360 milyon TL karşılığı açık pozisyonun, 311 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmasında etkili olmuştur.

4.627 milyon TL tutarındaki net borcumuzun etkisiyle 2021 yılının ilk 6 ayında 231 milyon TL net faiz gideri oluşmuştur.

Netice itibarıyla şirketimiz 2021 yılının ilk 6 ayında 86 milyon TL zarar ile tamamlamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 30.06.2021 TARİHLİ PORTFÖYÜ HAKKINDA BİLGİLER

BİNALAR:

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

GAYRİMENKUL PROJELERİ:

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

ARSA VE ARAZİLER:

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

İŞTİRAKLER:

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

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI:

TL ve yabancı para mevduat ile YP Eurobond yatırımlarından oluşmaktadır.

30.06.2021 Torunlar GYO Portföy Tablosu (000 TL)

	31.12.2020		30.06.2021		
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Arsalar ve Araziler	248,430	1.8%	248,430	1.8%	0.0%
İstanbul Eyüpsultan Arsası (1.035 m ²)*	6,955	0.0%	6,955	0.0%	0.0%
İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (60.833,20 m ²)	91,250	0.6%	91,250	0.6%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz (12.131,79 m ²)	84,500	0.6%	84,500	0.6%	0.0%
Antalya Kepez Arsalar - Antalya	65,725	0.5%	65,725	0.5%	0.0%
Binalar	12,464,042	88.1%	12,464,042	88.1%	0.0%
Zafer Plaza AVM - Bursa (%72,26 hisse)	379,200	2.7%	379,200	2.7%	0.0%
Korupark AVM - Bursa	1,785,000	12.6%	1,785,000	12.6%	0.0%
Torium AVM - İstanbul	630,000	4.5%	630,000	4.5%	0.0%
Deepo Outlet Center AVM - Antalya	350,000	2.5%	350,000	2.5%	0.0%
Mall of Antalya - Antalya	730,000	5.2%	730,000	5.2%	0.0%
Korupark 1., 2. ve 3. Etap - Bursa - 9 adet konut+ 5 adet işyeri + 201 adet konuta ait depo + 2 adet trafo + 1 adet özel otopark	35,797	0.3%	35,797	0.3%	0.0%
Nishistanbul - İstanbul - 4 adet işyeri	7,670	0.1%	7,670	0.1%	0.0%
Torium Evleri - İstanbul - 2 daire	790	0.0%	790	0.0%	0.0%
Torium Yurt (2 adet)	44,000	0.3%	44,000	0.3%	0.0%
Mall of İstanbul AVM - İstanbul	3,135,000	22.2%	3,135,000	22.2%	0.0%
Mall of İstanbul - 2 daire, 1 ofis (kule), 3 ofis (yatay), 9 adet ticari ünite - İstanbul	42,485	0.3%	42,485	0.3%	0.0%
Torun Tower (Ofis binası) - İstanbul	2,000,000	14.1%	2,000,000	14.1%	0.0%
Torun Center Projesi - Satılabilir konut (61.876,52 m ²) - İstanbul	1,169,950	8.3%	1,169,950	8.3%	0.0%
Torun Center Projesi - Kiralanabilir ofis ve ticari alan (54.879,42 m ²) - İstanbul	1,105,400	7.8%	1,105,400	7.8%	0.0%
5. Levent Projesi - İstanbul - 141 daire, 50 ticari ünite	311,750	2.2%	311,750	2.2%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - High Residence - İstanbul	218,650		218,650	1.5%	AD
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - MOİ Hilton Otel - Kongre Merkezi - İstanbul	280,350	1.5%	280,350	2.0%	AD
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - Ofis - Ticari Alan - İstanbul	238,000		238,000	1.7%	AD
Gayrimenkul Projeleri	1,012,010	7.2%	1,012,010	7.2%	0.0%
İstanbul Paşabahçe Projesi	891,475	6.3%	891,475	6.3%	0.0%
Karaköy Otel Projesi - İstanbul**	120,535	0.9%	120,535	0.9%	0.0%
ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI	13,724,482	97.0%	13,724,482	97.0%	0.0%

İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLERİ	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
ANKA Mall + Crowne Plaza - Yeni Gimat GYO A.Ş. (%14,83 hisse) - Ankara	275,355	1.9%	275,355	1.9%	0.0%
Netsel Marina - Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (%44,60 hisse) - Muğla	70,000	0.5%	70,000	0.5%	0.0%
Bulvar Samsun AVM - TTA.Gay.Yat. ve Yönetim A.Ş. (%40 hisse) - Samsun	72,500	0.5%	72,500	0.5%	0.0%
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLER TOPLAMI	417,855	3.0%	417,855	3.0%	0.0%

TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	14,142,337	100.0%	14,142,337	100.0%	0.0%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	31.12.2020	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	30.06.2021	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Vadeli/Vadesiz Döviz Mevduatı	123,372	1%	390,662	3%	216.7
Vadeli/Vadesiz TL Mevduatı	49,881	0%	329,017	2%	559.6
TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	173,253	1%	719,679	5%	315.4
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	14,315,590	100%	14,862,016	100%	3.8
Diğer Varlıklar (Yükümlülükler)	-600,803		-587,389		-2.2
BORÇLAR	4,944,870		5,591,124		13.1
NET AKTİF DEĞER	8,769,917		8,683,503		-1.0
HİSSE SAYISI	1,000,000,000		1,000,000,000		0.0
HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER	8.77		8.68		-1.0
KAPANIŞ HİSSE FİYATI	3.90		2.85		-26.9

Not: 474.520.543 TL ekspertiz değeri olan 5. Levent projesi, tapu siciline şerh edilmemesinden dolayı portföy tablosuna dahil edilmemiştir.

*2017 yılında 5.720,90 m² olan 5. Levent Eyüpsultan arsası, iskan alınan parseller sonrasında 1.035 m²'ye gerilemiştir.

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

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

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

30.06.2021 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (AVM ve ofis) 267 milyon TL'dir.

Projeler:

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

Arsalar:

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

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Şirketin konsolide finansal tablosuna göre 720 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 Haziran 2021 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

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

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Haziran 2021 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

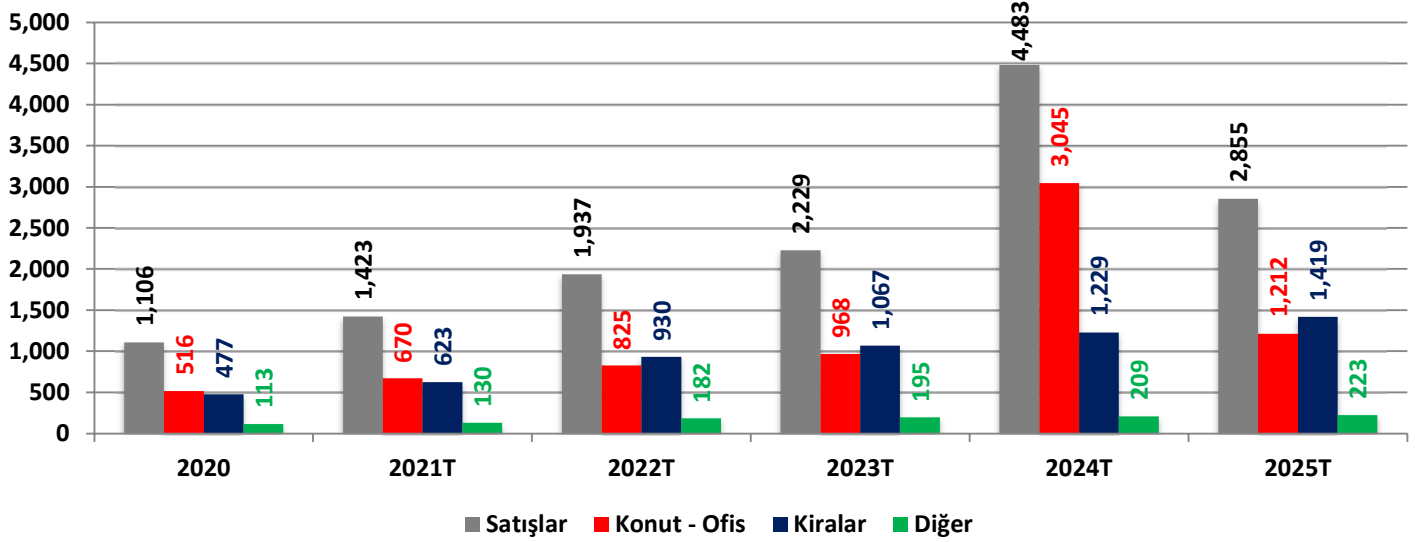
9.5. Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel finansal oranlar

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Haziran 2021 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

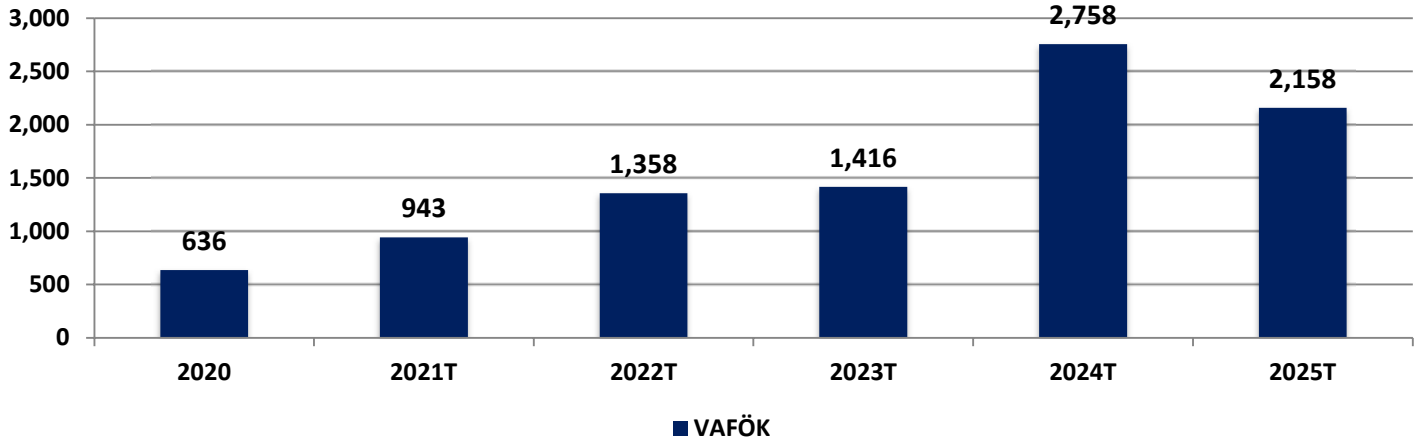
TORUNLAR GYO A.Ş. / FİNANSAL ORANLAR	31.12.2020	30.06.2021
CARİ ORAN (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	1,221,606	1,773,282
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,495,746	2,602,897
CARİ ORAN	48.95%	68.13%
ASİT - TEST ORANI (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR	298,307	921,907
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,495,746	2,602,897
ASİT - TEST ORANI	11.95%	35.42%
NAKİT ORANI (HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER	173,253	719,679
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,495,746	2,602,897
NAKİT ORANI	6.94%	27.65%
BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM ÖZKAYNAKLAR)		
BORÇLAR TOPLAMI	4,944,870	5,591,124
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	8,769,917	8,683,503
BORÇLANMA ORANI	56.38%	64.39%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI (TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER / BORÇLAR TOPLAMI)		
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,495,746	2,602,897
BORÇLAR TOPLAMI	4,944,870	5,591,124
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI	50.47%	46.55%
KALDIRAÇ ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM KAYNAKLAR)		
BORÇLAR TOPLAMI	4,944,870	5,591,124
TOPLAM KAYNAKLAR	13,714,787	14,274,627
KALDIRAÇ ORANI	36.06%	39.17%
ÖZKAYNAKLARIN TOPLAM KAYNAKLARA ORANI (TOPLAM ÖZKAYNAKLAR / TOPLAM KAYNAKLAR)		
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	8,769,917	8,683,503
TOPLAM KAYNAKLAR	13,714,787	14,274,627
ÖZKAYNAKLARIN / TOPLAM KAYNAKLARA ORANI	63.94%	60.83%

10. Diğer

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



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



10.2. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

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

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

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri daha önce verilmiştir. Üst yönetime 2021 yılının ilk 6 ayında ücret ve prim toplamı olarak 1.885 Bin TL ödenmiştir.

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

30.06.2021 itibarıyla şirketimizin çalışan personel sayısı 134'tür. İş Kanunu'na tabi sendikasız çalışanlarımız vardır. Toplu sözleşme mevcut değildir. Aylık ücretinden başka sağlanan hak ve menfaat bulunmamaktadır.

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

Esas Sözleşme'nin 6. Maddesine göre Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalmak kaydıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara bağış yapabilir. 01.01.2021 - 30.06.2021 döneminde bağış ve yardım yapılmamıştır.

10.6. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

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

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

Bursa / Korupark AVM, İstanbul / Torium AVM, Mall of İstanbul AVM ve Antalya / Deepo Outlet, Mall of Antalya AVM - İşletmeciler 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 30.06.2021 itibarıyla BİST son seans kapanış fiyatı 2,85 TL'dir.

Şirketimizin 30.06.2021 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 14.275 milyon TL, toplam özsermayesi (net aktif) 8.684 milyon TL, 1.000.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 8,68 TL'dir.

	30.06.2020	30.06.2021	Değişim
BİST 100 (XU 100)	1,165.25	1,356.34	16.40%
BİST GYO (XGMYO)	501.18	550.58	9.86%
TRGYO	3.33	2.85	-14.41%

30 Haziran 2021 itibarıyla Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 550,58; BİST 100 Endeksi ise 1.356,34 seviyesindedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Türk Lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi %16,40; BİST

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ise %9,86 oranında değer kazanmış olup Torunlar GYO hisse senedi ise %14,41 oranında değer kaybetmiştir.

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 %93’lük kısmı gayrimenkul ve iştiraklerden, %5’lik kısmı para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır. Bu düzenlemeler çerçevesinde, şirketimiz %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 30.06.2021 tarihi itibarıyla portföyümüzde tebliğde yer alan söz konusu sınırlamalara aykırı bir varlık yatırımımızın bulunmadığını göstermektedir.

10.10. Ortaklık hakkındaki diğer bilgiler

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