

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

31.12.2018 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1) Görüş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklığının ("Grup") 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait tam set konsolide finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

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

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 11 Mart 2019 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle konsolide finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda konsolide finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grup'ta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

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

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

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

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

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

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



H. Erdem Selçuk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2019

İÇİNDEKİLER

- 1- Şirket Profili
 - 2- Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz
 - 3- Yönetim Kurulu
 - 4- Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı
 - 5- Kâr Dağıtım Politikası
 - 6- GYO Mevzuatındaki Değişiklikler
 - 7- Önsöz
 - 8- 01 Ocak – 31 Aralık 2018 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
 - 9- 01 Ocak – 31 Aralık 2018 Hesap Dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları
 - 10- Diğer
- EK 1: YÖNETİM KURULU BAĞIMSIZLIK BEYANLARI
- EK 2: KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI
- EK 3: KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF) VE KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPORUN DÖNEMİ: 01.01.2018 – 31.12.2018 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 01.01.2018 – 31.12.2018 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Merkez adresi: Kavacık, Rüzgarlıbahçe Mah. Özalp Çıkmazı 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
İşlem sembolü	: TRGYO
Bloomberg işlem sembolü	: TRGYO:TI
Reuters işlem sembolü	: TRGYO.IS
Merkez adresi	: Kavacık, Rüzgarlıbahçe Mah. Özalp Çıkamazı No:4 Beykoz 34805 İstanbul
Web sitesi	: www.torunlargo.com.tr
E-posta	: info@torunlargo.com.tr
KEP	: torunlargo@hs01.kep.tr
Mersis	: 0946003285100019

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

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

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

31.12.2018 itibarıyla 12.274 milyon TL konsolide varlık toplamının %96'sını büyüme potansiyeli yüksek konut, ofis, alışveriş merkezi, otel gibi, çeşitli karma kullanım amaçlı geliştirme projeleri ve proje geliştirilecek arsaları barındıran gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri oluşturmaktadır.

2. Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz

➤ Vizyon

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

➤ Misyon

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

➤ Stratejik hedefler

Şirket aşağıdaki stratejileri izleyerek rekabet avantajı sağlamayı hedeflemektedir:

- Perakende tabanlı karma kullanım projelerini geliştirmek ve alışveriş merkezlerinde odaklanmaya devam etmek,
- Alışveriş merkezlerinin aktif ve dinamik yönetimi,
- Gayrimenkul sektörlerindeki gelişmeleri takip etmek,
- Yüksek büyüme ve gelişme potansiyeli taşıyan bölge seçeneklerinde ve gayrimenkul çeşitlerinde fırsatları değerlendirmek,
- Kriz yönetimi geliştirmek ve bu sayede krizleri fırsata çevirmek,
- Sektörde öncü rol oynamak, örnek alınacak projeler geliştirmek,
- Gayrimenkul sektöründeki teknolojik gelişmeler ile diğer teknolojik gelişmeleri yeni projelerde kullanarak yaşamı kolaylaştıran alanlar yaratmak,
- Teknoloji sayesinde sektörü çağın ötesine taşımak,
- Uluslararası danışmanlık ve know-how ile yerel tecrübelerimizi birleştirerek geleceğin projelerini inşa etmek,
- Hissedarlarımıza en yüksek getiriyi 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

19.06.2018 tarihinde gerçekleştirilen 2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen ve toplam yedi kişiden oluşan Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu	Atanma Tarihi
------------	--------	--------------------	---------------

Aziz TORUN	Başkan ve Genel Müdür	Bağımsız değil	Kuruluştan itibaren
Mehmet TORUN	Başkan Vekili	Bağımsız değil	03.05.2010
Prof. Dr. Ali ALP	Üye	Bağımsız değil	08.02.2010
Mahmut KARABIYIK	Üye	Bağımsız değil	21.01.2008
Ramadan KUMOVA	Üye	Bağımsız	19.06.2018
Kenan YAVUZ	Üye	Bağımsız	19.06.2018
İbrahim Kemal TOSUN	Üye	Bağımsız	19.06.2018

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

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

Yönetim 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, 2018 yılında 62 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim kurulu komiteleri

Komite üyeliklerine ilişkin görev dağılımına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

	Kurumsal Yönetim Komitesi	Denetim Komitesi	Riskin Erken Tespiti Komitesi	Aday Gösterme Komitesi	Ücret Komitesi
Başkan	Kenan Yavuz	Kenan Yavuz	Ramadan Kumova	Ramadan Kumova	Ramadan Kumova
Üye	Habibe Didem Hömek	Ali Alp	Remzi Aydın	İbrahim Kemal Tosun	Ali Alp
Üye	Pelin Örsel	Ramadan Kumova	İsmail Kazanç	Ali Alp	Kenan Yavuz

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

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

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

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

İbrahim Kemal Tosun; 2008 yılı itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektöründe faaliyete başlamış olup halen kurucu ortağı olduğu firmayla konut projeleri geliştirmekte ve proje geliştirme, satış ve pazarlama alanlarında orta ölçekli firmalara danışmanlık hizmetleri,

görevlerini devam ettirmektedirler.

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

Davalar

Torun Center projesi şantiyesinde 06.09.2014'te meydana gelen iş kazası neticesinde İstanbul 13. Ağır Ceza Mahkemesi'nde görülen dava 23 Mart 2018 tarihinde sonuçlanmıştır. Mahkeme, Torunlar GYO'nun ana hissedarları ve üst düzey yöneticileri hakkında herhangi bir cezai yaptırımda bulunmamıştır.

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 DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte) tarafından denetlenmektedir.

4. Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirketin 31.12.2018 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 artırımı yapılmamıştır.

Ortaklık yapısı

ADI SOYADI / TİCARET ÜNVANI	GRUBU	TÜRÜ	PAY ORANI (%)	PAY TUTARI (TL)
-----------------------------	-------	------	---------------	-----------------

Aziz TORUN	A	Nama	20,03	200.327.757,21
Aziz TORUN	C	Nama	17,37	173.739.712,65
Mehmet TORUN	B	Nama	20,03	200.312.034,13
Mehmet TORUN	C	Nama	17,37	173.739.712,65
TORUNLAR GIDA SANAYİ ve TİCARET A.Ş.	A	Nama	0,01	141.507,71
TORUNLAR GIDA SANAYİ ve TİCARET A.Ş.	B	Nama	0,01	141.507,71
Mahmut KARABIYIK	B	Nama	0,00	15.723,09
Metin KARAKOÇ	C	Nama	0,00	8.565,93
Halka Açık Paylar	C	Nama	25,16	251.573.478,94
TOPLAM SERMAYE			100,00	1.000.000.000,00

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,
- 200.469.264,92 adet payı temsil eden 200.469.264,92 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup B Grubunu,
- 599.061.470,16 adet payı temsil eden 599.061.470,16 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup C Grubunu temsil etmektedir.

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

Geri alım kapsamındaki şirket hisseleri

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

İştirakler ve ilişkili taraf işlemleri

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

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

Şirketimiz 31.12.2018 itibarıyla ilişkili taraflara 30,1 milyon TL borçludur, buna karşın şirketimizin ilişkili taraflardan 30,7 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 dağıtımı 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-Dağıtılabılır 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 dağıtılabılır.

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

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

6. GYO Mevzuatındaki Değişiklikler

01.01.2018 - 31.12.2018 döneminde aşağıdaki değişiklik olmuştur:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.01.2018 öncesi yürürlükteki tüm mevzuatlarına uyulmakta olup, 10.05.2018 tarihli ve 30417 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (III-48.1.c) yayınlanmıştır. Bu madde, kâr dağıtımına ilişkin geçiş hükmü ile ilgili olup Kurul ortaklıklara nakit kâr payı dağıtım zorunluluğu getirebilir maddesidir. Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işleten ortaklıklar için 31/12/2017'ye kadar bu madde uygulanmaz ibaresi bu mevzuat değişikliğiyle 31.12.2019 tarihine uzatılmıştır.

7. Önsöz

Değerli paydaşlarımız,

2018 yılının ikinci çeyreğinde küresel iktisadi faaliyette gözlenen ivme kaybı, üçüncü çeyrekte de gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızlarındaki eş anlı yavaşlamadan ötürü etkisini sürdürmüştür. ABD ve İngiltere'deki olumlu büyüme performansına karşın, özellikle Euro Bölgesi büyümesinde süregelen yavaşlama eğilimi belirgin hale gelmiştir. Artan korumacılık eğilimlerinin küresel ekonomi politikalarına yönelik belirsizliği artırarak önümüzdeki dönem küresel büyüme görünümü üzerinde yavaşlatıcı etkide bulunacağı öngörülmektedir. Endüstriyel metal fiyatları, ABD'nin uygulamaya koyduğu uluslararası ticaret kısıtlamalarının talebi düşüreceği beklentisinin fiyatlara yansımaları nedeniyle dördüncü çeyrekte gerilemeye devam etmiştir. Düşen ham petrol fiyatlarına bağlı olarak gelişmiş ve gelişmekte olan ülke gruplarında manşet enflasyon oranı son çeyrekte gerilemiştir.

Gelişmiş ülke merkez bankalarının kademeli parasal sıkılaştırma eğilimi 2018 yılının dördüncü çeyreğinde de devam etmiştir. Bu dönemde, küresel büyüme eğilimindeki yavaşlama ve küresel ekonomiye ilişkin belirsizliğin artması, gelişmiş ülkelerde devam eden politika normalleşmesinin hız kaybedebileceği beklentisini oluşturarak tahvil getirilerinin gerilemesine yol açmıştır. Son dönemde Amerikan Merkez Bankası'nın (Fed) para politikasındaki normalleşme sürecinin daha yavaş olabileceği beklentisinin güçlenmesine bağlı olarak, Eylül ayından itibaren gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımlarının toparlanma eğilimi sergilediği gözlenmektedir. Jeopolitik risklerin de etkisiyle gelişmekte olan ülkelerin risk primleri dalgalı seyretmekle birlikte Ocak ayından itibaren küresel risk iştahındaki artışa paralel olarak gerilemeye başlamıştır.

2018 yılında finansal ve operasyonel sonuçlarımızı en üst seviyede tutmak için oluşturduğumuz bütçe ve stratejik hedeflerimiz doğrultusunda çalışmalarımızı sürdürdük.

Şirketimizin 2018 yılındaki önemli faaliyetlerine ve mali sonuçlarına aşağıda yer verilmiştir.

2015 yılı Nisan ayında satışlarına başladığımız 5. Levent projesinin performansı beklentilerimize uygun gelişmektedir. Projenin birinci ve ikinci etabında bulunan 2.061 adet dairenin 2018 yılı Aralık ayı sonuna kadar 1.653 adedi için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve 1.510 milyon TL satış geliri elde edilmiştir. Ayrıca, 2017 yılının son çeyreğinde teslimlere başladığımız 5. Levent projemizden 2018 Aralık ayı sonu itibarıyla 1.615 adet konutun teslimatı yapılmış ve 1.456 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir.

Şirketimiz Ocak ayında Mall of İstanbul AVM'ye komşu parselde yer alan 12.131 m² büyüklüğündeki arsayı 75 milyon TL + KDV bedelle satın almıştır. Ayrıca, Mart ayında Şirketimiz portföyünde inşası devam eden ve gelecekte portföyümüzde yer alacak otellerin işletmesini yürütmek üzere TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. hisselerinin %100'ü 109 Bin TL bedelle satın alınmıştır.

Şirketimiz, 2018 yılında 510 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır. Bunun 438 milyon TL'si 5. Levent ve 40 milyon TL'si Mall of İstanbul 2. Etap projesi için harcanmıştır.

2018 yılında çoğunluğu konut satışlarından olmak üzere, 1.954 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %67'si konut satışları, %27'si kira gelirleridir. AVM ve ofis kira gelirlerinde, geçen yılın aynı dönemine göre %28 artış olmuştur.

31.12.2017 tarihinde 11.336 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.12.2018 tarihi itibarıyla %8 oranında artarak 12.274 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %62, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %38'dir. Şirket aktiflerinin %96'sını yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar ve stoklar, %2'sini ise nakit ve nakit benzeri varlıklar oluşturmaktadır.

TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 3.501 milyon TL karşılığı açık pozisyonun 1.106 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmasına sebebiyet vermiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yılsonu yeniden değerlendirilmesi neticesinde portföyümüzdeki varlıklardan 1.695 milyon TL değer artışı kaynaklı diğer faaliyet geliri elde edilmiştir.

Netice itibarıyla şirketimiz 2018 yılında 1.287 milyon TL kâr ile tamamlamıştır.

Ayrıca, Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 930 milyon TL, VAFÖK marjı ise %47,6'dır.

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

Saygılarımızla,

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

8. 01 Ocak – 31 Aralık 2018 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi

8.1. Ekonomik Görünüm

8.1.1. Ekonomi

Uluslararası Ekonomik Gelişmeler,

2018 yılının ikinci çeyreğinde küresel iktisadi faaliyette gözlenen ivme kaybı, üçüncü çeyrekte de sürmüştür. Söz konusu durum gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızlarındaki eş anlı yavaşlamadan kaynaklanmıştır. Gelişmiş ülkeler tarafında Euro Bölgesi ve Japonya'nın büyüme hızlarındaki yavaşlama, ABD ve İngiltere'deki olumlu büyüme performansına rağmen, büyüme oranlarını aşağı çekmiştir. Özellikle Euro Bölgesi büyümesinde süregelen yavaşlama eğilimi oldukça belirgin hale gelmiştir. Gelişmekte olan ülkeler tarafında ise Asya ve Doğu Avrupa'da büyüme oranları azalmıştır. Artan korumacılık eğilimleri küresel ekonomi politikalarına yönelik belirsizliği artırarak önümüzdeki dönem küresel büyüme görünümüne ilişkin aşağı yönlü riskleri belirginleştirmiştir. Bu çerçevede, küresel ekonomik büyümede 2018 yılının ikinci yarısında gözlenen yavaşlamanın, 2019 yılında da devam edeceği öngörülmektedir.

2018 yılının son çeyreğinde emtia fiyatlarının temel belirleyicisi ABD'nin politika adımları olmuştur. Endüstriyel metal fiyatları, ABD'nin uygulamaya koyduğu uluslararası ticaret kısıtlamalarının talebi düşüreceği varsayımının fiyatlara yansması nedeniyle gerilemeye devam etmiştir. Düşen ham petrol fiyatlarına bağlı olarak, söz konusu dönemde, gelişmiş ve gelişmekte olan ülke gruplarında manşet enflasyon oranı gerilemiştir. ABD kaya petrolü üretimindeki hızlı artış eğiliminin sürmesi ve küresel ekonomik faaliyete ilişkin yavaşlama öngörülerini ham petrol fiyatları üzerinde aşağı yönlü risk teşkil etmekle birlikte; jeopolitik gelişmeler ve küresel finansal piyasalardaki oynaklığın sürmesi ham petrol fiyatları üzerinde yukarı yönlü risk oluşturmaktadır.

Gelişmiş ülke merkez bankalarının kademeli parasal sıkılaştırma eğilimi 2018 yılının dördüncü çeyreğinde de devam etmiştir. Fed, yılı beklendiği gibi dört faiz artışı ile tamamlarken, ECB Aralık ayında varlık alımlarını sonlandırdığını açıklamıştır. Bu dönemde, küresel büyüme eğilimindeki yavaşlama ve küresel ekonomiye ilişkin belirsizliğin artması, gelişmiş ülkelerde devam eden politika normalleşmesinin de hız kaybedebileceği beklentisine yol açmış; buna bağlı olarak ülke tahvil getirileri gerilemiştir. Son dönemde gelişmiş ülke para politikası normalleşme patikasının bir önceki döneme göre daha az sıkı olacağı beklentisinin güçlenmesi, 2019 yılında gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy akımlarının daha olumlu bir seyir izleyebileceğine işaret etmektedir. Nitekim, Eylül ayından itibaren gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy akımlarının, bir miktar istikrar kazandığı; Ocak ayı başından itibaren gerek hisse senedi gerekse borçlanma senedi piyasalarında toparlanma başladığı gözlenmektedir. Ancak, küresel ekonomi politikalarında gözlenen belirsizlik, gelişmiş ülkelerin finansal piyasalarındaki yüksek oynaklık ve süregelen jeopolitik sorunların bu öngörüye tersine çevirebileceği not edilmelidir.

Gelişmiş ülkelerde işsizlik oranlarının tarihi düşük seviyeleri, enflasyonun hedeflerle uyumlu seyri, düşük faiz ortamının neden olduğu finansal riskler ve politika alanını genişletme isteği, merkez bankalarını normalleşme yönünde teşvik etmektedir. Bununla birlikte, küresel ekonomi görünümündeki artan belirsizlik, küresel finansal piyasalardaki oynaklık ve gelişmiş ülkelerde uzun süredir devam eden genişlemeci politikalara rağmen büyümenin dalgalı seyri merkez bankaları açısından para politikası kararlarını zorlaştırmaktadır. Bu çerçevede, gelişmiş ülkelerde daha yavaş bir politika normalleşmesinin gelişmekte olan ülkelerin riskliliğini düşürmesi beklenebilir. Ancak, bu durumun finansal oynaklık kaynaklı olması ve risk iştahı üzerindeki olumsuz etkileri nedeniyle, gelişmekte olan ülkelerdeki para politikası kararlarını

da zorlaştırabileceği not edilmelidir. Bu çerçevede, kırılganlıkları azaltmak için makroekonomik politikaların etkin ve eşgüdümlü olarak kullanılmasının yanı sıra, yapısal reformlar ve uygun ticaret politikaları ile desteklenmesi gereği önem arz etmektedir.

Kaynak: TCMB

Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler,

İktisadi faaliyet 2018 yılı üçüncü çeyreğinde Ekim Enflasyon Raporu'nda ortaya koyulan görünümle uyumlu şekilde yavaşlamıştır. Bu dönemde, ikinci çeyrekte başlayan dengelenme süreci belirginleşmiştir. Net ihracatın güçlü katkısı yurt içi talep kaynaklı yavaşlamanın boyutunu sınırlamıştır.

Atılan politika adımları ve alınan tedbirler sonrası finansal oynaklık ve risk primi göstergelerinde iyileşme gözlenirse de, finansal koşullardaki sıkılığın sürmesi yurt içi talebi sınırlamaya devam etmektedir. Dayanıklı mallara yönelik vergi indirimleri, özel tüketim talebinde kısmi bir toparlanma sağlamış, ancak stokların eritilmesi nedeniyle vergi indirimlerinin üretim ve dolayısıyla büyüme üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Diğer taraftan, mal ve hizmet ihracatındaki büyümenin ve ithalat talebindeki düşüşün sürmesiyle net ihracat büyümeye yüksek katkı sağlamaya devam etmiştir.

2019 yılı boyunca, enflasyon görünümünde iyileşme ve ülke risk primlerindeki gerilemeyle beraber finansal koşulların iç talepte ılımlı bir toparlanmaya destek vereceği, diğer taraftan net ihracatın büyümeye katkısının süreceği öngörülmektedir. 2018 yılının ikinci yarısında enflasyondaki hızlı yükselişle birlikte gerileyen reel gelirlerin, 2019 yılının başındaki ücret ayarlamaları neticesinde ilk çeyrekte özel tüketime destek vermesi beklenmekle birlikte, işgücü piyasasındaki görünüme bağlı olarak yıl genelinde büyümeye sınırlı bir etkide bulunması öngörülmektedir. Diğer taraftan, gelişmiş ülke para politikalarına ve küresel iktisadi faaliyet görünümüne yönelik son dönemde artan belirsizlikler, gerek sermaye akımları gerekse dış ticaret kanalıyla büyüme üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.

Kaynak: TCMB

8.1.2. İnşaat Sektörü

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE BÜYÜME

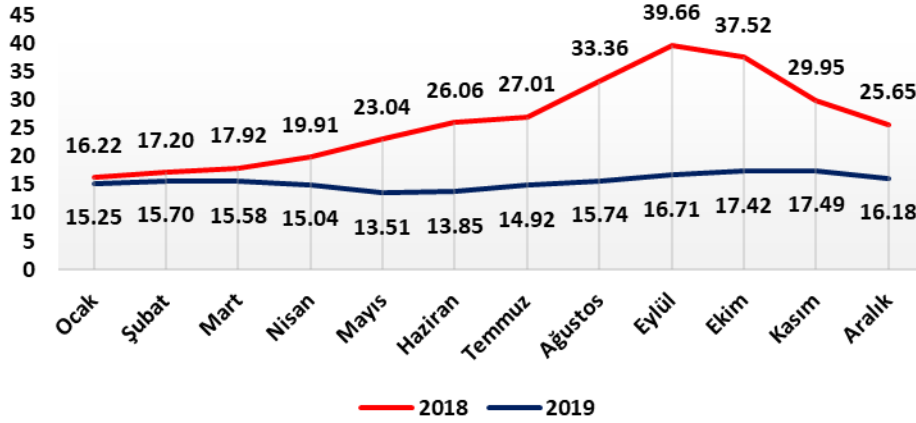
DÖNEM	İNŞAAT(%)	GSYİH (%)
2011	11,5	8,8
2012	0,6	2,1
2013	7,4	4,2
2014	2,2	2,9
2015	4,9	6,1
2016	5,4	3,2
2017	9,0	7,4
2018 1Ç*	8,0	7,4
2018 2Ç*	1,5	5,3
2018 3Ç*	-5,6	1,8
2018 4Ç	-8,7	-3,0

*İlgili çeyrekler revize edilmiştir

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi değişim oranları (2015=100), Aralık 2018

İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ, YILLIK DEĞİŞİM ORANLARI



İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,65, malzeme endeksi %29,21 ve işçilik endeksi %17,45 arttı.

Kaynak: TÜİK

8.1.3. Konut Sektörü

TABLO.1 AYLIK KONUT SATIŞLARI

DÖNEM	2013	2014	2013-2014 DEĞİŞİM (%)	2015	2014-2015 DEĞİŞİM (%)	2016	2015-2016 DEĞİŞİM (%)	2017	2016-2017 DEĞİŞİM (%)	2018	2017-2018 DEĞİŞİM (%)
OCAK	87,444	87,639	0.2	86,167	-1.7	84,556	-1.9	95,389	12.8	97,019	1.7
ŞUBAT	88,519	82,597	-6.7	95,021	15.0	101,703	7.0	101,468	-0.2	95,953	-5.4
MART	97,956	87,617	-10.6	116,030	32.4	117,205	1.0	128,923	10.0	110,905	-14.0
NİSAN	95,381	83,610	-12.3	119,317	42.7	106,348	-10.9	114,446	7.6	103,087	-9.9
MAYIS	103,261	90,377	-12.5	107,888	19.4	114,800	6.4	116,558	1.5	119,655	2.7
HAZİRAN	96,424	92,936	-3.6	110,657	19.1	106,187	-4.0	97,579	-8.1	119,413	22.4
TEMMUZ	106,636	85,101	-20.2	96,589	13.5	81,343	-15.8	115,869	42.4	123,878	6.9
AĞUSTOS	84,480	105,624	25.0	112,463	6.5	114,751	2.0	120,198	4.7	105,154	-12.5
EYLÜL	102,280	115,786	13.2	92,483	-20.1	108,918	17.8	140,298	28.8	127,327	-9.2
EKİM	76,344	95,645	25.3	104,098	8.8	130,274	25.1	122,882	-5.7	146,536	19.2
KASIM	102,681	103,783	1.1	106,008	2.1	132,655	25.1	122,732	-7.5	89,626	-27.0
ARALIK	115,784	134,666	16.3	142,599	5.9	142,713	0.1	132,972	-6.8	136,845	2.9
TOPLAM	1,157,190	1,165,381	0.7	1,289,320	10.6	1,341,453	4.0	1,409,314	5.1	1,375,398	-2.4

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2018 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 azalışla 1.375.398 adet konut satılmıştır.

2018 yılı Aralık ayında Türkiye genelinde bir önceki aya göre %0,40 oranında azalan hedonik konut fiyat endeksi*, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %5,44 oranında artarken, reel olarak ise %12,35 oranında azalmıştır. İstanbul'da ise bu oranin nominal artışı %1,28, Ankara'da %2,00, İzmir'de %8,27 olarak gerçekleşmiştir.

* Hedonik Konut Fiyat Endeksi: Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan endeks

TABLO.2 İPOTEKLİ VE DİĞER KONUT SATIŞLARI

İPOTEKLİ	2017	2018	FARK (%)
İlk Satış	206,723	125,389	-39.3%
İkinci El	266,376	151,431	-43.2%

TOPLAM	473,099	276,820	-41.5%
DiĞER	2017	2018	FARK (%)
İlk Satış	452,975	526,183	16.2%
İkinci El	483,240	572,395	18.4%
TOPLAM	936,215	1,098,578	17.3%
İPOTEKLİ + DiĞER	2017	2018	FARK (%)
İlk Satış	659,698	651,572	-1.2%
İkinci El	749,616	723,826	-3.4%
TOPLAM	1,409,314	1,375,398	-2.4%
YABANCILARA SATIŞ	2017	2018	FARK (%)
	22,234	39,663	78.4%

Kaynak: TÜİK

2018 yılında 1.375.398 olan toplam konut satışının 651.572 adedi ilk satıştan, 723.826 adedi ikinci el satıştan oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %1,2; ikinci el satışlar ise %3,4 oranında azalış gösterdi.

2018 yılında, bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotek tesisi yoluyla satılan konutların satışında %41,5 oranında azalış göstererek 276.820 adet oldu. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %17,3 oranında artış göstererek 1.098.578 oldu.

TABLO.3 YABANCILARA KONUT SATIŞ ADETLERİ

ADET	2017	2018
Toplam	22,234	39,663
İstanbul	8,182	14,270
Antalya	4,707	7,938
Bursa	1,474	2,720
Ankara	817	2,133
Yalova	1,079	2,063
Mersin	600	1,022
Sakarya	770	1,366
Samsun	503	956
Muğla	634	925
Trabzon	978	1,344
Diğer İller	2,490	4,926

Kaynak: TÜİK

Yabancılar konut satışları 2018 yılında 39.663 adet olarak gerçekleşerek geçen yıla göre %78,4 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 değişimi

2017 yılsonunda 191,5 milyar TL olan konut kredileri geçen yıl sonuna göre %1,6 azalarak 2018 yılsonunda 188,4 milyar TL'ye gerilemiştir. 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	652,716	557,462
2012	745,872	542,036
2013	839,630	726,339
2014	1,031,754	777,596
2015	897,230	732,948
2016	1,006,650	754,174
2017	1,377,061	823,952
2018	643,125	870,501

Kaynak: TÜİK

TABLO.5 KONUT SEKTÖRÜ STOK GELİŞİMİ

DÖNEM	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	BİRİNCİ EL KONUT SATIŞLARI	STOK	STOK / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
2013	721,501	529,129	192,372	26.7%
2014	766,527	541,554	224,973	29.3%
2015	732,948	598,667	134,281	18.3%
2016	754,174	631,686	122,488	16.2%
2017	823,952	659,698	164,254	19.9%
2018	870,501	651,572	218,929	25.1%
TOPLAM	4,669,603	3,612,306	1,057,297	22.6%

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul alanındaki yabancı sermaye yatırımları incelendiğinde, 2017 yılında 4.643 milyon USD olan gayrimenkul alanındaki doğrudan yabancı sermaye yatırımı, 2018 yılının aynı döneminde %27,4 artarak 5.915 milyon USD olarak gerçekleştiği görülmektedir. Kaynak: TCMB

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık ayında bir önceki aya göre %0,44, geçen yılın aynı dönemine göre %2,97 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %83,80 oranında artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Aralık ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı %4,6 oranında stoklarda erime gözlemlenmiştir.

Aralık ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %18'lik (son 6 aylık ortalama %14) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Aralık ayında peşinat kullanım oranı %42, banka kredisi kullanım oranı %4 ve senet kullanım oranı %54 olarak gerçekleşmiştir.

Aralık ayında satışı gerçekleştirilen konutların %24'ü bitmiş konut stoklarından oluşurken, %76'sı ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

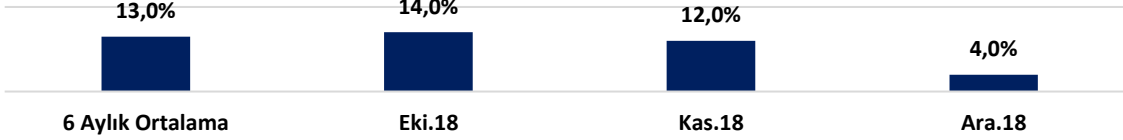
Stok Erime Hızı - Adet Bazlı



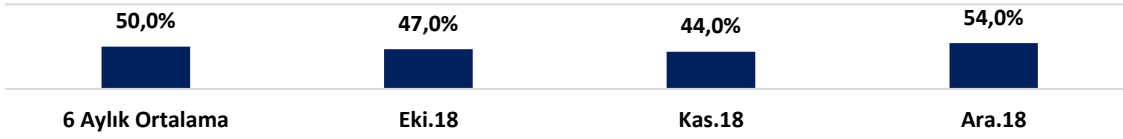
Peşinat Kullanım Oranı



Banka Kredisi Kullanım Oranı



Senet Kullanım Oranı



Kaynak: REIDIN - GYODER

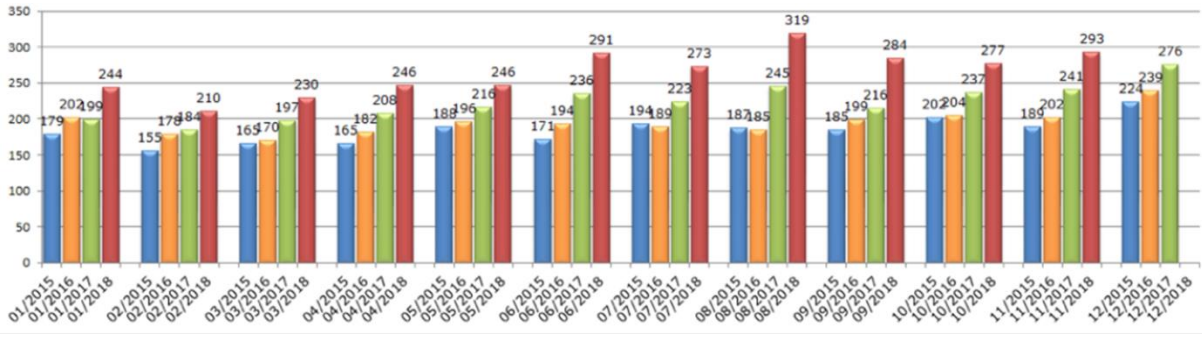
8.1.4. Perakende Sektörü

Türkiye Perakende Sektörü, son 15-20 yılda ağırlıklı olarak alışveriş merkezleriyle birlikte büyüdü. Sektörün önemli markaları, bir yandan alışveriş merkezlerinde pazar paylarını ve iş hacimlerini büyütürken, diğer yanda da marka bilinirliğini artırmak için şehrin önemli alışveriş caddelerine yöneldi. Markalar, bu yüzden ses getiren kiralamalara imza atarken, dönüşümden faydalanarak satın alma yoluna bile gidebiliyor. Tüm bu hareket de İstanbul'un popüler caddelerinde kira ve fiyatların katlanmasını beraberinde getirdi.

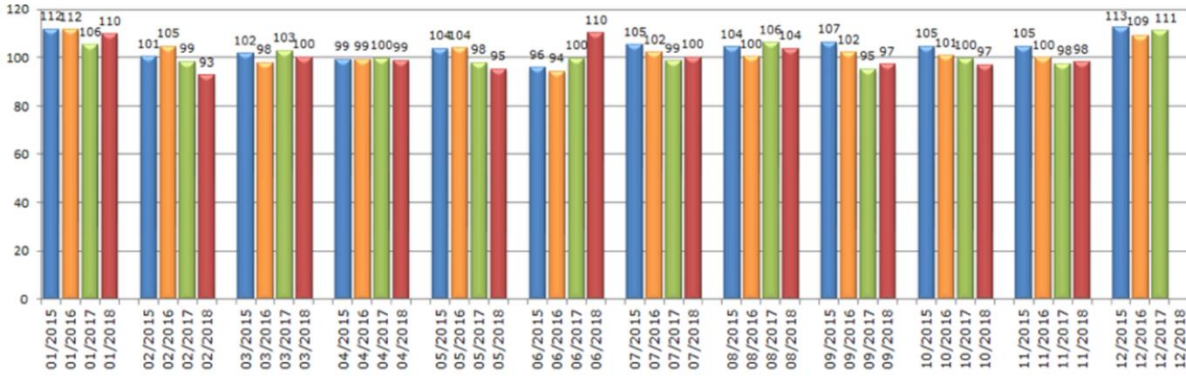
Son yıllarda inşa edilen AVM'ler, içlerinde oyun parkları, tiyatro, sinema ve konser salonlarını da barındırıyor. Buralarda çeşitli aktiviteler düzenleniyor. Alışveriş yapan ziyaretçiler aynı zamanda sinema ve tiyatroyu da tercih ediyor. Hatta doğrudan AVM'lerdeki oyun parklarını, konser salonlarını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

Ciro Endeksi Türkiye Geneli

2018 Kasım döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %21,6 artış kaydederek 293 puana ulaşmıştır. Kasım 2018 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde bir değişme yaşanmadığı gözlemlenmiştir.



Ziyaret Sayısı Endeksi



Ağustos 2018 ziyaret sayısı endeksi, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısında yüzde 1,9'luk bir azalma kaydedildi. Kaynak: AYD

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

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

*2021 yılı sonu itibarıyla tamamlanması beklenmektedir.

Kaynak: JLL

PERAKENDE YOĞUNLUĞU (1.000 kişi başına düşen m²)

	2018 Sonu
Ankara	301
İstanbul	316
Türkiye	160

Kaynak: JLL

8.1.5. Ofis Sektörü

MEVCUT VE GELECEK A SINIFI OFİS ARZI

	Avrupa				Asya		Toplam	
	MİA		MİA Dışı		Adet	BKA (milyon m ²)	Adet	BKA (milyon m ²)
	Adet	BKA (milyon m ²)	Adet	BKA (milyon m ²)				
2018	91	1,97	55	1,62	108	1,98	254	5,57
2021*	2	0,12	2	0,16	16	1,56	20	1,85

TOPLAM	93	2,09	57	1,78	124	3,54	274	7,42
---------------	-----------	-------------	-----------	-------------	------------	-------------	------------	-------------

*2021 yılsonu itibarıyla tamamlanması beklenmektedir.

Kaynak: JLL

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

Kaynak: JLL

Turizm Sektörü

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI

AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2016	2017	2018*	2017/2016	2018/2017
OCAK	1 170 333	1 055 474	1 461 570	-9.81	38.48
ŞUBAT	1 240 633	1 159 833	1 527 070	-6.51	31.66
MART	1 652 511	1 587 007	2 139 766	-3.96	34.83
NİSAN	1 753 045	2 070 322	2 655 561	18.10	28.27
MAYIS	2 485 411	2 889 873	3 678 440	16.27	27.29
HAZİRAN	2 438 293	3 486 940	4 505 594	43.01	29.21
TEMMUZ	3 468 202	5 075 961	5 671 801	46.36	11.74
AĞUSTOS	3 183 003	4 658 463	5 383 332	46.35	15.56
EYLÜL	2 855 397	4 076 630	4 792 818	42.77	17.57
EKİM	2 449 948	2 992 947	3 755 467	22.16	25.48
KASIM	1 353 280	1 652 795	1 966 277	22.13	18.97
ARALIK	1 302 157	1 703 789	1 950 705	30.84	14.49
TOPLAM	25 352 213	32 410 034	39 488 401	27.84	21.84

*Veriler geçicidir

2018 yılı Ocak – Aralık döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısında geçen yılın aynı dönemine göre %21,84 artış göstererek 31 milyon 815 Bin seviyesine yükselmiştir.

2016-2018* YILLARI OCAK-ARALIK AYINDA ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI - İLK 5 ÜLKE

ÜLKELER	2018*		2017		2016	
	%	%	%	%	%	%
Rusya Fed.	5 964 613	15.10	4 715 438	14.55	866 256	3.42
Almanya	4 512 360	11.43	3 584 653	11.06	3 890 074	15.34
Bulgaristan	2 386 885	6.04	1 852 867	5.72	1 690 766	6.67
İngiltere (Birleşik Krallık)	2 254 871	5.71	1 658 715	5.12	1 711 481	6.75
Gürcistan	2 069 392	5.24	2 438 730	7.52	2 206 266	8.70

DiğER	22 300 280	56.47	18 159 631	56.03	14 987 370	59.12
GENEL TOPLAM	39 488 401	100.00	32 410 034	100.00	25 352 213	100.00

(*): Veriler geçicidir.

Kaynak: TÜROB

2018 yılı Ocak – Aralık döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ölkeler sıralamasında Rusya Fed. %11,10 (5.964.613) ile birinci, Almanya %11,43 (4.512.360) ile ikinci, Bulgaristan %6,904 (2.386.885) ile üçüncü sıradadır. Bulgaristan'ı İngiltere ve Gürcistan izlemektedir.

8.1.6. GYO Sektörü

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak üzere düzenlenmiş bir sermaye piyasası oluşumudur. GYO'ların 35 ölkede yürürlükte olan GYO mevzuatı uyarınca dünyada en yaygın oldukları ölkeler 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 gerçekleştirmeyeceği 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 ölkemizde henüz yeni olmasına karşın, devletin sağladığı vergisel teşvikler sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişine neden olmuştur. Bunu, Türk halkının yatırım alışkanlıkları arasında gayrimenkullerin önemli bir yere sahip olması da önemli ölçüde desteklemiştir. GYO'lar ortaklık yapıları gereği hesap verebilir, güvenilir, şeffaf, denetlenebilir olma özellikleri ve kurumsallıklarıyla örnek şirket modelini temsil etmektedir.

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

8.2. Finansal Tablolar

Şirketimizin mali tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: II, No:14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından

yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygulamaktadır.

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

Şirket, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tablolarının SPK'nın Seri:XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bağımsız Denetim Şirketi DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte) tarafından denetlenmektedir.

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

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

8.4. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

Şirketimizin 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide varlıklarının %62'si (31.12.2017: %56) özkaynaklarla, %38'i (31.12.2017: %44) ise yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir.

Gerek mevcut işlerin devamlılığı, gerekse şirket stratejileri doğrultusunda yapılan yatırımlar için yabancı kaynakla finansman sağlanmaktadır. Şirketimizin 2017 yılında 3.004 milyon TL olan net finansal borcu, 2018 yılında 3.990 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 31.12.2018 itibarıyla, toplam portföyün yaklaşık %96'sını oluşturmaktadır. Faaliyetler kapsamındaki riskler, imar mevzuatı başta olmak üzere şirket faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat ve imar uygulamalarındaki olası değişiklikler, gayrimenkul sektöründeki daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu tedbir ve kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

Kredi riski

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

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

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

Likidite riski

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

Faiz oranı riski

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

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

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

Döviz kuru riski

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

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

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

8.5. Genel Kurul

19 Haziran 2018 tarihinde 2017 Yılı Genel Kurul Toplantısı yapılmıştır. 2017 yılı mali tabloları ile faaliyet raporunun görüşüldüğü toplantıda, Yönetim Kurulu tarafından teklif edilen 50.000.000 TL kâr dağıtım önerisi kabul edilmiş ve kâr dağıtımının 29.06.2018 tarihine kadar yapılmasına karar verilmiş ve bu tarihte kâr dağıtımı yapılmıştır.

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 DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte) tarafından denetlenmektedir. Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

8.7. 31 Aralık 2018 Faaliyet Dönemi Sonrasında İlgili Kamuya Açıklanan Önemli Olaylar

Şirketimiz projelerinden İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Tophane İskele Cad. 120 Pafta, 64 Ada, 23 Parselde yer alan 6.850,56 m² yapı inşaat alanına sahip olan parselin, otel inşası amacıyla yapı ruhsatı 27.02.2019 tarihinde alınmıştır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 3 Ocak 2014 Tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporları başlıklı 8. maddesi uyarınca bu dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

8.10. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

8.11. Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

8.12. Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

Dönem içerisinde çıkarılan sermaye piyasası aracı yoktur.

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

31 Aralık 2018 kapanış fiyatı 1,51 TL olan hisse, dönemi 7,61 TL olan pay başına net aktif değerine göre %80 iskonto oranı ile kapatmıştır.

Şirketimiz AVM odaklı bir GYO şirkettir. Halka açık GYO şirketleri arasında 31.12.2018 tarihli BİST kapanışına göre en değerli 2. şirkettir. İstanbul, Ankara, Bursa, Antalya, Samsun, Muğla gibi nüfusun yoğun olduğu şehirlerde proje geliştirmeye odaklanması, düzenli nakit akışı sağlayan AVM'lerle ekonomik durgunluk zamanlarında nispeten korumacı bir yapıya bürünmesi, yüksek büyüme potansiyeli olan projeler yürütmesi, bu projeleri ağırlıklı olarak özkaynaklarla yapmaya çalışması şirketimizin en önemli rekabetçi avantajlarıdır.

9.01 Ocak – 31 Aralık 2018 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Bilgiler

9.1. Mali Tablolar Analizi

Raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait konsolide mali tablolarından alınan bilgiler aşağıdadır.

Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(000 TL)	2017	2018	Değişim
Satışlar	780,140	1,954,283	150.5%
Konut + Ofis	286,070	1,307,091	356.9%
AVM + Ofis kira	411,150	526,116	28.0%
Ortak alan gelirleri + Diğer	82,920	121,076	46.0%
Satışların maliyeti	(271,486)	(1,069,194)	293.8%
Konut + Ofis	(150,946)	(911,233)	503.7%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(27,613)	(18,486)	-33.1%
Ortak alan giderleri + Diğer	(92,927)	(139,475)	50.1%
Brüt kâr	508,654	885,089	74.0%
<i>Brüt marj</i>	65.2%	45.3%	-19.91 pp
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	47.2%	30.3%	-16.95 pp
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	75.6%	75.6%	-0.01 pp
Faaliyet giderleri	(55,964)	(57,920)	3.5%
Genel yönetim giderleri	(44,913)	(51,496)	14.7%
Pazarlama ve Satış giderleri	(11,051)	(6,424)	-41.9%
Diğer gelir (gider)	17,621	81,218	360.9%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	374,050	1,694,571	353.0%
Esas faaliyet kârı	844,361	2,602,958	208.3%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	470,311	908,387	93.1%
İştiraklerden temettü geliri	18,761	19,389	3.3%
VFÖK	489,072	927,776	89.7%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	62.7%	47.5%	-15.22 pp
Amortisman	1,994	1,989	-0.3%
VAFÖK	491,066	929,765	89.3%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	62.9%	47.6%	-15.37 pp
İştiraklerden gelir (gider)	11,400	34,975	206.8%
Net faiz geliri (gideri)	(128,331)	(250,437)	95.1%
Net diğer finansal gelir (gider)	4,009	(13,301)	-431.8%
Kur farkı geliri (gideri)	(295,092)	(1,106,380)	274.9%
Vergi öncesi kâr / zarar	455,108	1,287,204	182.8%
Kurumlar vergisi	0	0	AD
Net kâr / zarar	455,108	1,287,204	182.83%
<i>Net kâr marjı (%)</i>	58.3%	65.9%	7.53 pp

Konsolide Finansal Durum Tablosu

(000 TL)	2017	2018	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	602,432	204,337	-66.1%
Finansal varlıklar	0	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	174,273	186,549	7.0%
Stoklar	1,624,998	1,261,004	-22.4%
Peşin ödenmiş giderler	52,555	14,275	-72.8%
Türev araçlar	0	0	AD
Diğer dönen varlıklar	147,226	13,852	-90.6%
DÖNEN VARLIKLAR	2,601,484	1,680,017	-35.4%
Ticari alacaklar	33,498	10,661	-68.2%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	315,593	348,425	10.4%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8,282,529	10,143,533	22.5%
Maddi duran varlıklar	9,416	86,740	821.2%
Maddi olmayan duran varlıklar	295	1,060	259.3%
Stoklar	0	0	AD
Peşin ödenmiş giderler	93,002	4,003	-95.7%
Türev araçlar	0	0	AD
Diğer duran varlıklar	0	0	AD
DURAN VARLIKLAR	8,734,333	10,594,422	21.3%
TOPLAM VARLIKLAR	11,335,817	12,274,439	8.3%
Kısa vadeli borçlanmalar	469,671	258,038	-45.1%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	396,372	1,685,608	325.3%
Türev araçlar	277	0	-100.0%
Ticari borçlar	119,224	99,246	-16.8%
Diğer borçlar	35,278	28,772	-18.4%
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	0	0	AD
Ertelenmiş gelirler	1,176,510	97,584	-91.7%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18,195	187,598	931.0%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,215,527	2,356,846	6.4%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,740,433	2,250,389	-17.9%
Ticari borçlar	0	0	AD
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1,200	1,182	-1.5%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	0	52,304	AD
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,741,633	2,303,875	-16.0%
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Pay ihraç primleri	25,770	25,770	0.0%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	65,153	74,255	14.0%
Geri alınmış paylar (-)	-1,195	-3,338	179.3%
Geçmiş yıllar kârları	4,833,821	5,229,827	8.2%
Net dönem kârı / zararı	455,108	1,287,204	182.8%
ÖZKAYNAKLAR	6,378,657	7,613,718	19.4%
TOPLAM KAYNAKLAR	11,335,817	12,274,439	8.3%

31.12.2017 tarihinde 11.336 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.12.2018 tarihi itibarıyla %8 oranında artarak 12.274 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %62 yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %38'dir.

Şirket aktiflerinin %96'ını yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar ve stoklar, %2'sini nakit, nakit benzeri ve finansal varlıklar oluşturmaktadır.

Şirketin nakit ve finansal yatırımları 31.12.2018 itibarıyla 204 milyon TL seviyesindedir.

Satış vaadi sözleşmeleri karşılığında 92 milyon TL alacak senedi alınmıştır. Bunun 55 milyon TL'lik bölümü 5. Levent, 11 milyon TL'lik bölümü ise Mall of İstanbul 2. Etap konut projelerinden oluşmaktadır.

Toplam stoklar yılsonuna göre %22 azalarak 1.261 milyon TL'ye gerilemiştir. Stokların 659 milyon TL'si 5. Levent; 561 milyon TL'si Torun Center projelerinden oluşmaktadır.

Şirketimiz 2018 yılında 510 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır. Bunun 438 milyon TL'si 5. Levent ve 40 milyon TL'si Mall of İstanbul 2. Etap projelerine harcanmıştır.

Yatırım Harcamaları	(01.01.2018 - 31.12.2018) / 000 TL
5. Levent	438.3
Mall of İstanbul 2. Etap	39.8
Mall of Antalya AVM	12.7
Diğer	11.3
Paşabahçe Projesi	4.9
Torun Center	3.3
TOPLAM	510.3

Torun Center'da ise 2015 Aralık ayından itibaren müşterilerimize ofis teslimlerine başlanmış, 2016 Mayıs ayından itibaren de konut teslimlerine başlanmıştır. 31 Aralık 2018 itibarıyla, 46 adet ofis, 39 adet yatay ofis ve 87 adet konut teslim edilmiş ve karşılığında 574 milyon TL'lik satış hasılatı elde edilmiştir. Projemizde yer alan ofis ve rezidansların satışlarına devam edilmektedir.

2015 yılı Nisan ayında satışlarına başladığımız 5. Levent projesinin performansı beklentimize uygun devam etmektedir. Projenin birinci ve ikinci etabında bulunan 2.061 adet dairenin 2018 yılı Aralık ayı sonuna kadar 1.653 adedi için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve 1.510 milyon TL satış geliri elde edilmiştir. Ayrıca, 2017 yılının son çeyreğinde teslimlere başladığımız 5. Levent projemizden 2018 Aralık sonu itibarıyla 1.615 adet konutun teslimatı yapılmış ve 1.456 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir.

Pasif tarafında ise en ağırlıklı kalem 4.194 milyon TL ile finansal borçlardır (banka ve leasing kredileri). Bunun %54'ü uzun vadeli kredilerdir. Banka kredilerinin %59'u USD, %27'si Euro ve %14'ü TL cinsindedir. Şirketimizin banka borçları, orijinal para birimi cinsinden Aralık 2018 itibarıyla 451 milyon USD, 199 milyon Euro ve 530 milyon TL'dir.

31.12.2018 itibarıyla ağırlıklı ortalama kredi maliyeti TL kredi hariç %5,48 seviyesindedir. USD kredi maliyeti %6,18 ve Euro kredi maliyeti %3,93'tür.

Şirketimizin net borcu 3.990 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu açığı 31.12.2018'de 3.501 milyon TL'dir (194 milyon Euro ve 443 milyon USD). Söz konusu veriler 31.12.2017'de ise 2.706 milyon TL açık pozisyon (159 milyon Euro ve 528 milyon USD) şeklindedir.

Şirketin özkaynakları yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışının oluşturduğu 1.695 milyon TL'lik diğer faaliyet gelirinin katkısıyla bir önceki yıla göre %19 artarak 7.614 milyon TL'ye yükselmiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %151 artarak 1.954 milyon TL'ye ulaşmıştır. Anılan dönemde satış hasılatının %67'si konut satışları, %27'si kira gelirleridir. AVM ve ofis kira gelirlerinde geçen yılın aynı dönemine göre %28 artış olmuştur.

	Ziyareti Sayısı														
	1Ç 2017	1Ç 2018	Değişim	2Ç 2017	2Ç 2018	Değişim	3Ç 2017	3Ç 2018	Değişim	4Ç 2017	4Ç 2018	Değişim	2017	2018	Değişim
Zafer Plaza	3,011,964	2,840,527	-5.7%	2,843,514	2,729,743	-4.0%	2,934,419	2,905,196	-1.0%	2,699,275	2,718,763	0.7%	11,489,172	11,194,229	-2.6%
Deepo Outlet	1,280,790	1,017,407	-20.6%	1,181,609	1,169,140	-1.1%	1,234,098	1,336,797	8.3%	1,085,919	1,156,641	6.5%	4,782,416	4,679,985	-2.1%
Korupark	2,916,607	2,852,627	-2.2%	2,815,369	2,854,278	1.4%	2,841,612	2,960,352	4.2%	2,811,746	2,860,968	1.8%	11,385,334	11,528,225	1.3%
Torium	2,679,803	2,667,338	-0.5%	2,437,092	2,522,362	3.5%	2,231,967	2,263,895	1.4%	2,437,129	2,490,361	2.2%	9,785,991	9,943,956	1.6%
Mall of Istanbul	3,479,998	3,659,570	5.2%	3,466,575	3,525,725	1.7%	3,768,616	3,919,963	4.0%	3,624,720	3,833,219	5.8%	14,339,909	14,938,477	4.2%
TOPLAM	13,369,162	13,037,469	-2.5%	12,744,159	12,801,248	0.4%	13,010,712	13,386,203	2.9%	12,658,789	13,059,952	3.169%	51,782,822	52,284,872	1.0%

	Ciro (TL)														
	1Ç 2017	1Ç 2018	Değişim	2Ç 2017	2Ç 2018	Değişim	3Ç 2017	3Ç 2018	Değişim	4Ç 2017	4Ç 2018	Değişim	2017	2018	Değişim
Zafer Plaza	49,966,302	54,276,930	8.6%	54,862,114	57,527,314	4.9%	58,418,097	69,574,216	19.1%	54,478,116	61,376,456	12.7%	217,724,629	242,754,916	11.5%
Deepo Outlet	34,226,685	37,191,944	8.7%	42,033,936	53,981,717	28.4%	48,776,561	81,618,599	67.3%	41,767,241	60,420,840	44.7%	166,804,423	233,213,100	39.8%
Korupark	148,469,408	164,378,932	10.7%	173,639,803	197,518,772	13.8%	168,274,314	205,481,394	22.1%	180,766,663	195,789,294	8.3%	671,150,189	763,168,391	13.7%
Torium	72,303,002	79,542,672	10.0%	76,715,109	91,404,527	19.1%	71,582,028	92,219,022	28.8%	80,180,048	97,213,238	21.2%	300,780,187	360,379,459	19.8%
Mall of Istanbul	263,728,899	316,990,982	20.2%	300,305,819	351,720,185	17.1%	345,076,265	445,493,648	29.1%	353,330,213	427,740,099	21.1%	1,262,441,196	1,541,944,914	22.1%
TOPLAM	568,694,297	652,381,459	14.7%	647,556,781	752,152,514	16.2%	692,127,265	894,386,879	29.2%	710,522,281	842,539,927	18.6%	2,618,900,624	3,141,460,779	20.0%

Kurlarda yaşanan yukarı yönlü hızlı hareket nedeniyle AVM'lerde döviz cinsi sabit kiralarda kademeli kur artışı uygulanmaktadır.

Portföyümüzde yer alan AVM'lerdeki mağaza ciroları 2018 yılında geçen yılın aynı dönemine göre birebirde %20 artmıştır.

Şirketimiz 2017 döneminde %65 brüt marjla çalışırken, 2018 döneminde ise %45 brüt marjla çalışmıştır. 2018 döneminde, konut ve ofis satışlarının ortalama brüt kâr marjı %30; AVM ve ofis kira gelirlerinde ise %76'dır.

Şirketimizin faaliyet giderleri (pazarlama ve genel yönetim giderleri), geçmiş yılın aynı dönemine göre %4 artarak 58 milyon TL olmuştur.

İştiraklerimizden Netsel Marina'dan 2017 mali yılına ilişkin olarak 2,3 milyon TL, Yeni Gimat GYO'dan 17,1 milyon TL temettü geliri elde edilmiştir.

Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 930 milyon TL, VAFÖK marjı ise %47,6'dır.

TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 3.501 milyon TL karşılığı açık pozisyonun, 1.106 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmasında etkili olmuştur.

Netice itibarıyla şirketimiz, 2018 yılını 1.287 milyon TL kâr ile kapatmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.12.2018 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)
- Beyoğlu Kemankeş Binası (İstanbul)
- Nishİstanbul (İstanbul / Yenibosna)
- Korupark 3.Etap Konut Projesi (Bursa / Osmangazi-Emek)
- Torium Evleri (İstanbul)
- Mall of İstanbul AVM (İstanbul / Başakşehir)
- Mall of İstanbul Ofis ve Konut (İstanbul / Başakşehir)
- Torun Tower (İstanbul / Esentepe)
- Torun Center - Ofis ve Ticari Alanlar (İstanbul / Mecidiyeköy)
- Torun Center - Konut (İstanbul / Mecidiyeköy)
- 5. Levent Projesi – Konut + Ticari Alanlar (İstanbul / Alibeyköy)

GAYRİMENKUL PROJELERİ:

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

ARSA VE ARAZİLER:

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

İŞTİRAKLER:

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

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI:

TL ve yabancı para mevduatından oluşmaktadır.

31.12.2018 Torunlar GYO Portföy Tablosu (000 TL)

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	31.12.2017		31.12.2018		Değişim
	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	
Arsalar ve Araziler	153,347	1.6%	200,420	1.6%	30.7%
İstanbul Eyüpsultan Arsası (1.035 m ²)*	22,107	0.2%	5,280	0.0%	-76.1%
İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (60.833,20 m ²)	53,230	0.5%	64,785	0.5%	21.7%
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz (12.131,79 m ²)**	0	0.0%	68,120	0.6%	AD
Antalya Kepez Arsalar - Antalya	78,010	0.8%	62,235	0.5%	-20.2%
Binalar	8,236,117	84.5%	10,517,928	86.2%	27.7%
Zafer Plaza AVM - Bursa (%72,26 hisse)	291,600	3.0%	352,400	2.9%	20.9%
Korupark AVM - Bursa	1,293,000	13.3%	1,540,000	12.6%	19.1%
Torium AVM - İstanbul	465,200	4.8%	490,000	4.0%	5.3%
Deepo Outlet Center AVM - Antalya	299,600	3.1%	410,000	3.4%	36.8%
Mall of Antalya - Antalya	278,400	2.9%	490,000	4.0%	76.0%
Korupark 1. ve 2. Etap - Bursa - 5 adet işyeri + 201 adet konuta ait depo + 1 adet trafo	20,613	0.2%	22,433	0.2%	8.8%
Kemankeş Butik Otel Binası - İstanbul	58,170	0.6%	61,660	0.5%	6.0%
Niş İstanbul - İstanbul - 8 adet işyeri	15,475	0.2%	15,535	0.1%	0.4%
Korupark Evleri 3.Etap - Bursa 11 daire + 1 adet özel otopark + 1 adet trafo	12,850	0.1%	12,850	0.1%	0.0%
Torium Evleri - İstanbul - 2 daire	610	0.0%	625	0.0%	2.5%
Mall of İstanbul AVM - İstanbul	1,860,000	19.1%	2,590,000	21.2%	39.2%
Mall of İstanbul - 6 daire, 49 ofis (kule), 3 ofis (yatay), 11 trafo - İstanbul	70,484	0.7%	80,120	0.7%	13.7%
Torun Tower (Ofis binası) - İstanbul	1,532,000	15.7%	1,724,000	14.1%	12.5%
Torun Center Projesi - Satılabilir konut (64.232.71 m ²) - İstanbul	1,016,510	10.4%	1,125,420	9.2%	10.7%
Torun Center Projesi - Kiralanabilir ofis ve ticari alan (66.111,90 m ²) - İstanbul	1,021,605	10.5%	1,078,195	8.8%	5.5%
5. Levent Projesi - İstanbul - 423 daire, 50 ticari ünite, 17 trafo	0	0.0%	524,690	4.3%	AD
Gayrimenkul Projeleri	1,010,939	10.4%	1,114,444	9.1%	10.2%
Mall of İstanbul Projesi 2.Faz (Otel, kongre merkezi, konut) - İstanbul	256,339	2.6%	313,344	2.6%	22.2%
İstanbul Paşabahçe Projesi	754,600	7.7%	801,100	6.6%	6.2%
ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI	9,400,403	96.5%	11,832,792	97.0%	25.9%

İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLERİ	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Netsel Marina - Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (%44,60 hisse) - Muğla	38,800	0.4%	45,545	0.4%	17.4%
Burçlar Samsun AVM - İTAA Gayrimenkul Yat. ve Yönetim A.Ş. (%40 hisse) - Samsun	47,650	0.5%	52,400	0.4%	10.0%
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLER TOPLAMI	344,386	3.5%	365,140	3.0%	6.0%
TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	9,744,789	100.0%	12,197,932	100.0%	25.2%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	31.12.2017	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	31.12.2018	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Vadeli/Vadesiz Döviz Mevduatı	189,699	2%	145,445	1%	-23.3
Vadeli/Vadesiz TL Mevduatı	412,733	4%	58,892	0%	-85.7
TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	602,432	6%	204,337	2%	-66.1
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	10,347,221	100%	12,402,269	100%	19.9
DİĞER VARLIKLAR	988,586		-127,830		-112.9
BORÇLAR	4,957,150		4,660,721		-6.0
NET AKTİF DEĞER	6,378,657		7,613,718		19.4
HİSSE SAYISI	1,000,000,000		1,000,000,000		0.0
HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER	6.38		7.61		19.4
KAPANIŞ HİSSE FİYATI	3.33		1.51		-54.7

Not: 320.200.000 TL ekspertiz değeri olan 5. Levent projesi, tapu siciline şerh edilmemesinden dolayı portföy tablosuna dahil edilmemiştir.

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

**Mall of İstanbul Projesi 3. Faz (12.131,79 m²) 10.01.2018 tarihinde satın alınmıştır.

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

AVM + OFİS	AÇILIŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Zafer Plaza	24.03.2009	31.12.2018	352,400	4
Korupark AVM	25.07.2008	31.12.2018	1,540,000	18

Torium AVM	13.09.2011	31.12.2018	490,000	6
Deepo Outlet Center	14.07.2011	31.12.2018	410,000	5
Mall of Antalya AVM	28.04.2017	31.12.2018	490,000	6
Mall of İstanbul AVM	23.05.2014	31.12.2018	2,590,000	30
Torun Tower Ofis Kule	1.11.2014	31.12.2018	1,724,000	20
Torun Center Kiralanabilir Ofis ve Ticari Alan	1.01.2017	31.12.2018	1,078,195	12
TOPLAM			8,674,595	100

Kira sözleşmelerine istinaden hesaplanan kira bedellerinin para birimi dağılımı; yaklaşık %70'i USD, %30'u Euro şeklindedir. 31.12.2018 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri 526 milyon TL'dir.

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

Anılan Tebliğ'e uygun olarak, 02.01.2018 tarihinde TCMB efektif satış kuru karşılığı olan (1 USD = 3,7776 TL / 1 EUR = 4,5525 TL), 2018 yılı Ocak ayından Ekim sonuna kadar her ay için TÜİK'in belirlediği TÜFE aylık değişim oranı eklenerek USD / EUR kuru belirlenmiş ve hesaplanan kur üzerinden Türk Lirası'na dönülmüş ve Kasım ayından itibaren kira bedeli faturaları açıklandığı şekilde tanzim edilmiştir.

Projeler:

PROJELER	BAŞLANGIÇ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Mall of İstanbul 2.Etap (Otel, Konut, Kongre Merkezi)	22.12.2014	31.12.2018	313,344	28
Paşabahçe Villa + Otel Projesi	7.09.2017	31.12.2018	801,100	72
TOPLAM			1,114,444	100

Arsalar:

ARSALAR	ALİŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Kayabaşı, Başakşehir, İstanbul	5.05.2008	31.12.2018	64,785	32
Eyüpsultan, İstanbul	8.09.2015	31.12.2018	5,280	3
Kepez, Antalya	30.06.2014	31.12.2018	62,235	31
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz	10.01.2018	31.12.2018	68,120	34
TOPLAM			200,420	100

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Şirketin konsolide finansal tablosuna göre 204 milyon TL para ve sermaye piyasası aracı yekûnu bulunmaktadır.

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

Yatırım teşviklerden faydalanmaya devam ettiğimiz yatırım indirimimiz bulunmamaktadır.

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

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

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

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

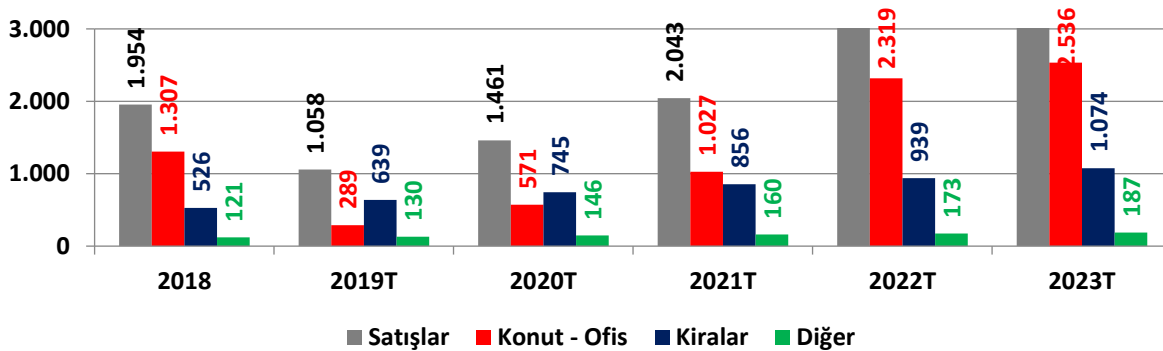
9.5. Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel finansal oranlar

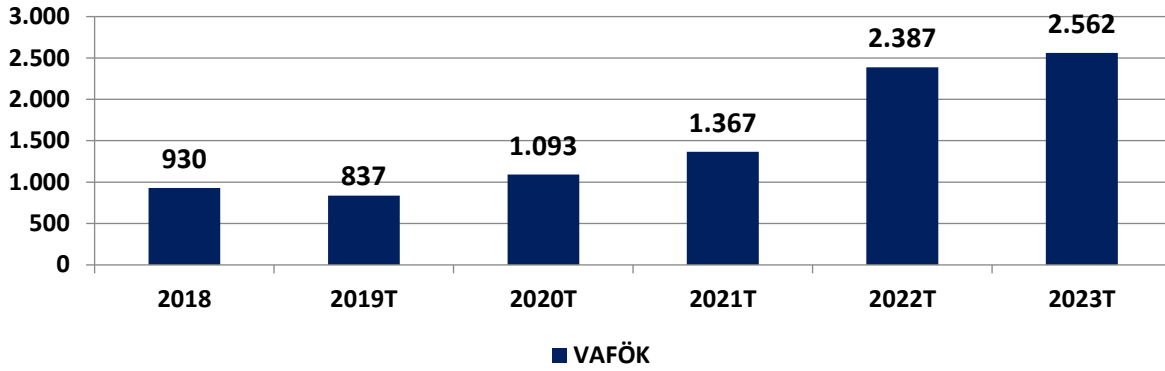
Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

TORUNLAR GYO A.Ş. / FİNANSAL ORANLAR		31.12.2017	31.12.2018
CARİ ORAN (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2,601,484	1,680,017
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2,215,527	2,356,846
CARİ ORAN		117.42%	71.28%
ASİT - TEST ORANI (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR		976,486	419,013
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2,215,527	2,356,846
ASİT - TEST ORANI		44.07%	17.78%
NAKİT ORANI (HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)			
HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER		602,432	204,337
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2,215,527	2,356,846
NAKİT ORANI		27.19%	8.67%
BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM ÖZKAYNAKLAR)			
BORÇLAR TOPLAMI		4,957,160	4,660,721
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		6,378,657	7,613,718
BORÇLANMA ORANI		77.71%	61.21%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI (TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER / BORÇLAR TOPLAMI)			
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2,215,527	2,356,846
BORÇLAR TOPLAMI		4,957,160	4,660,721
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI		44.69%	50.57%
KALDIRAÇ ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM KAYNAKLAR)			
BORÇLAR TOPLAMI		4,957,160	4,660,721
TOPLAM KAYNAKLAR		11,335,817	12,274,439
KALDIRAÇ ORANI		43.73%	37.97%
ÖZKAYNAKLARIN TOPLAM KAYNAKLARA ORANI (TOPLAM ÖZKAYNAKLAR / TOPLAM KAYNAKLAR)			
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		6,378,657	7,613,718
TOPLAM KAYNAKLAR		11,335,817	12,274,439
ÖZKAYNAKLARIN / TOPLAM KAYNAKLARA ORANI		56.27%	62.03%

10. Diğer

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





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 2018 döneminde ücret ve prim toplamı olarak 2.611 Bin TL ödenmiştir.

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

31.12.2018 itibarıyla şirketimizin çalışan personel sayısı 105'tir. 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.

01.01.2018 - 31.12.2018 döneminde 643 Bin TL bağış ve yardım yapılmıştır.

10.6. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

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

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

**Bursa / Korupark AVM, İstanbul / Torium AVM, Mall of İstanbul AVM ve Antalya / Deepo Outlet, Mall of Antalya AVM
- İşletmeci Şirket**

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

Bursa / Zafer Plaza AVM - İşletmeci Şirket

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

Şirketimiz,

- gayrimenkul değerlendirme hizmetini Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den,

- tam tasdik hizmetini Boğaziçi Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'den,
- bağımsız denetim hizmetini DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte)'den

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

10.8. Ortaklık hisse senedi performansına ilişkin bilgiler

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Ortaklık hisse senetlerinin 31.12.2018 itibarıyla BİST son seans kapanış fiyatı 1,51 TL'dir.

Şirketimizin 31.12.2018 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 12.274 milyon TL, toplam özsermayesi (net aktif) 7.614 milyon TL, 1.000.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 7.61 TL'dir.

	31.12.2017	31.12.2018	Değişim
BİST 100 (XU 100)	115,333	91,270	-20.86%
BİST GYO (XGMYO)	44,138	28,491	-35.45%
TRGYO	3.33	1.51	-54.65%

31 Aralık 2018 itibarıyla Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 28.491; BİST 100 Endeksi ise 91.270 seviyesindedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Türk Lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi %20,86; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %35,45; Torunlar GYO hisse senedi ise %54,65 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 %96'lık kısmı gayrimenkul ve iştiraklerden, %2'lik kısmı para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır. Bu düzenlemeler çerçevesinde, şirketimiz %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 31.12.2018 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.

EK 1: YÖNETİM KURULU BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYE BEYANI

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

- Şirket, Şirket'in ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
 - Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,
 - Son beş yıl içerisinde, Şirket'e önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
 - Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
 - Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
 - Üniversite öğretim üyeliği hariç olmak üzere, herhangi bir kamu kurum ve kuruluşunda tam zamanlı çalışmadığımı ve üye olarak seçildikten sonra çalışmayacağımı,
 - Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
 - Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
 - Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- beyan ederim.

Kenan YAVUZ

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYE BEYANI

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

- Şirket, Şirket'in ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmaması olduğunu,
 - Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,
 - Son beş yıl içerisinde, Şirket'e önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
 - Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
 - Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
 - Üniversite öğretim üyeliği hariç olmak üzere, herhangi bir kamu kurum ve kuruluşunda tam zamanlı çalışmadığımı ve üye olarak seçildikten sonra çalışmayacağımı,
 - Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
 - Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
 - Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- beyan ederim.

Ramadan KUMOVA



BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYE BEYANI

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

- Şirket, Şirket'in ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmaması olduğunu,
 - Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,
 - Son beş yıl içerisinde, Şirket'e önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
 - Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
 - Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
 - Üniversite öğretim üyeliği hariç olmak üzere, herhangi bir kamu kurum ve kuruluşunda tam zamanlı çalışmadığımı ve üye olarak seçildikten sonra çalışmayacağımı,
 - Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
 - Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
 - Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- beyan ederim.

İbrahim Kemal TOSUN

EK 2: KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. büyüklüğü açısından sektöründe öncü ve lider halka açık Şirketlerden biri olarak pay sahiplerine karşı taşıdığı sorumlulukların bilincindedir. Bu çerçevede; Şirket, faaliyetlerinde kurumsal yönetimin temelini oluşturan “eşitlik”, “şeffaflık”, “hesap verebilirlik” ve “sorumluluk” kavramlarını benimsemiş olup Sermaye Piyasası Kanunu (“SPKn.”)’na ve Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”)'nın ikincil düzenlemeleri ile kararlarına uyuma azami özen ve gayreti göstermektedir. Şirketimizce 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren faaliyet döneminde de Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan ve ilgili mevzuat ile uygulanması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkeleri aynen benimsenerek uygulanmıştır. İlgili mevzuat ile uyulması zorunlu tutulmayan gönüllü ilkelere de uyuma azami özen gösterilmekte olup henüz tam olarak uyum sağlanamayanlar ile ilgili olarak mevcut durum itibariyle bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır.

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Torunlar GYO), Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından usul ve esasları belirlenen “Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri”ni benimsemekte, bu alanda meydana gelen değişiklikleri yakından takip etmekte ve tüm menfaat sahiplerine değer katması noktasında, söz konusu ilkelerle uyumlu olmanın gerekliliğine inanmakta ve “Kurumsal Yönetim İlkeleri” ne tam uyum sağlanması noktasında çalışmalarına devam etmektedir. 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren faaliyet döneminde Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkelerine uyum ve henüz uyum sağlanamayanlara ilişkin açıklamalara faaliyet raporunda; Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (“URF”) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (“KYBF”) ve raporun diğer ilgili bölümlerinde yer verilmiştir. Gelecekte ortaklığın kurumsal yönetim uygulamalarında söz konusu ilkeler çerçevesinde mekanizmaların daha iyi işletilmesi ve sınırlı sayıda uygulamaya konulamamış olan gönüllü ilkeler dahil kurumsal yönetim uygulamalarımızı geliştirmeye yönelik çalışmalara devam edilecektir. Bu kapsamda; Torunlar GYO’ nun, 1 Ocak – 31 Aralık 2018 faaliyet dönemi itibariyle, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan ilkeler baz alınarak hazırlanmış olan “Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu” aşağıda bilgilerinize sunulmakta olup Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılacaktır. Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna ve söz konusu şablonlara Yönetim Kurulu Faaliyet raporumuz ekinde ve şirketimizin kurumsal internet sitesinden de erişilebilmektedir.

EK 3: KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF) VE KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanmış Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu aşağıdadır:

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurumsal Yönetim Bilgi Formu
2018 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

2018 Yılı Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

1. PAY SAHİPLERİ

İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

1. PAY SAHİPLERİ	
1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	21 adet Fon Yöneticisi, 9 analist ile toplantı yapılmıştır. 1 yurtdışında konferansa katılmıştır. 1 tane yılsonu analist toplantısı düzenlenmiştir.
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	0
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	0
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/685513
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Sunulmamıştır
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/669006
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri / Kurumsal / Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/689476
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	2017 Genel Kurul Toplantısına pay sahipleri, bağımsız denetim şirketi yetkilisi ve yatırımcılar katılmıştır. Yönetim Kurulunca yayınlanmış olan Etik Kurallar çerçevesinde bütün menfaat sahiplerinin hakları

	gözetilmektedir.Herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Evet (Yes)
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	A ve B grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	% 37,4
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-
1.6. Kar Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri / Kurumsal / Kar Dağıtım Politikası
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	-
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	-

Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
19/06/2018	0	% 87,18	% 90,38	% 9,62	Yatırımcı İlişkileri /Genel Kurul / Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Yatırımcı İlişkileri /Genel Kurul / Genel Kurul Toplantı Tutanağı	12	20	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/689476

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	
2.1. Kurumsal İnternet Sitesi	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Hakkımızda, Yatırımcı İlişkileri
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Hakkımızda / Ortaklık Yapısı
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe - İngilizce
2.2. Faaliyet Raporu	
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Yönetim Kurulu
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Yönetim Kurulu
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Yönetim Kurulu
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Gayrimenkul Mevzuatındaki Değişiklik
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu- Not 13 Kısa Vadeli karşılıklar - Dava karşılıkları
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - İştirak ve ilişkili taraf işlemleri
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine	Yıllık Faaliyet raporu - Personel ve İşçi Hareketleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel ve İşçiye

ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında
bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Sağlanan Hak ve
Menfaatler- Kurumsal
Sosyal Sorumluluk
Faaliyetleri

3. MENFAAT SAHİPLERİ

3. MENFAAT SAHİPLERİ	
3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Şirket çalışanları İş Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde farklı bir tazminat politikası bulunmamaktadır.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	Yoktur.
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Denetim Komitesi
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	info@torunlargo.com.tr
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Bulunmamaktadır.
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Yoktur.
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Bulunmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Bulunmamaktadır.
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor (There isn't an employee stock ownership programme)
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yatırımcı ilişkileri - Kurumsal - Etik Kurallar
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	6
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı ilişkileri - Kurumsal - Etik Kurallar

Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler

Yatırımcı ilişkileri -
Finansal raporlar -
Faaliyet raporları içinde
yer almaktadır.
Şirketimiz
kurulduğundan bu yana
sosyal ve kültürel
faaliyetlere önem
vermiştir. Dönem içinde
çevreye zarardan dolayı
hiç bir aleyhte bildirim
söz konusu olmamıştır.
Sosyal sorumluluk
projelerine gereken
önem verilmiştir.

İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler

Torunlar GYO Yönetim Kurulu üyeleri, çalışanları ve grup şirketleri adına hareket eden tüm üçüncü tarafların yolsuzluk kapsamında Torunlar Grubunu zan altında bırakabilecek her türlü davranış ve hareketten uzak durması gerekir. Kamu ya da özel sektör fark etmeksizin, yolsuzluk kapsamına girebilecek her türlü nakdi/ gayri nakdi manfaatin alınması ya da verilmesi yasaktır.

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

Yönetim Kurulunun Yapısı

Aziz Torun	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	20/09/1996	Yok	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
Mehmet Torun	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	03/05/2010	Yok	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
Mahmut Karabıyık	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	21/01/2008	Yok	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
Prof.Dr. Ali Alp	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	08/02/2010	Yok	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
Ramadan Kumova	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	19/06/2018		Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
Kenan Yavuz	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	19/06/2018		Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
İbrahim Kemal Tosun	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	19/06/2018		Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)

YÖNETİM KURULU-II	
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	62
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır (No)
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	5 gün
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Kurumsal İnternet Sitesi - Esas Sözleşme - Yönetim Kurulu Toplantıları
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlanmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağı hükümlerine uyulmaktadır.
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Faaliyet Raporu / Yönetim Kurulu / Yönetim Kurulu Komiteleri
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	Komite çalışma esasları kurumsal internet sitemizde yer almaktadır. Yatırımcı ilişkileri/ Kurumsal /Yönetim Kurulu Komiteleri

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

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

4. YÖNETİM KURULU-III	
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/DENETIM_KOMITESI_YONETMELIGI_SUBAT_2014.pdf
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/KURUMSAL_YONETIM_KOMITESI_YONETMELIGI_SUBAT_2014.pdf
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/ADAY_GOSTERME_KOMITESI_YONETMELIGI_2014.pdf
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/64_riskin_erken_saptanmasi_komitesi_yonetmeligi.pdf
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/UCRET_KOMITESI_YONETMELIGI_SUBAT_2014.pdf
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yatırımcı ilişkileri - Yıllık Faaliyet raporları - Faaliyet Sonuçlarının Değerlendirilmesi
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	Yatırımcı İlişkileri - Kurumsal - Ücret Politikası
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yatırımcı İlişkileri- Faaliyet Raporları -Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		% 100	% 33,33	4	4
Denetim Komitesi (Audit Committee)		% 100	% 66,66	4	4
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		% 33,33	% 33,33	6	6
Aday Gösterme Komitesi (Nomination Committee)		% 100	% 66,66	1	1
Ücret Komitesi (Remuneration Committee)		% 100	% 66,66	1	1

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu
2018 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi
2018 Yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu						
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kişiler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklemek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.	X					
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					Oy hakkında imtiyaz bulunmamaktadır. Genel Kurul toplantılarında hazır bulunan pay sahiplerinin veya vekillerin her hisse için bir oy hakkı vardır. A ve B grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.	X					
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.					X	Yönetim Kurulumuzda azınlık payı ile temsil eden üye bulunmamaktadır.
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.					X	Azlık hakları esas sözleşmede belirlenmemiştir.
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					

1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X				Kurumsal inetrnet sitesinin bazı bölümleri Türkçe dışında İngilizce olarak hazırlanmıştır.
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.		X				Kurumsal Yönetim uyum raporu, Etik kurallar, SPK sürekli bilgilendirme formu, Bilgi toplumu hizmeti , Kar dağıtım politikası, Ücret politikası
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.			X			Esas sözleşmede madde bulunmamaktadır.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.		X				Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda görüş alınmayı benimsenmiş, talep ve öneriler dinlenmiş fakat anket vb herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.			X			Şirket tarafından konuyla ilgili çalışmalar devam ediyor.
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.		X				Dönem dönem bilgilendirmeler yapılmakla birlikte çalışmalar devam ettiğinden toplantı yapılmamaktadır.
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmektedir. Fakat sendika olmadığından görüş alınmamaktadır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
			X			Dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkını engelleyici herhangi bir tedbir alınmamıştır. Bu

<p>4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.</p>	X		<p>Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevlerde yer alması genel hükümlere tabidir. Herhangi bir kısıt bulunmamaktadır. Kurumsal internet sitesi ve faaliyet raporlarında özgeçmişlere yer verilmiştir.</p>
<p>4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER</p>			
<p>4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.</p>	X		<p>Yönetim Kurulu üye sayımız itibarıyla bir üye birden fazla komitede yer almaktadır.</p>
<p>4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.</p>			
<p>4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.</p>	X		<p>Danışmanlık hizmeti alınmamıştır.</p>
<p>4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.</p>			
<p>4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULANAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR</p>			
<p>4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.</p>	X		<p>Yönetim Kurulu performans değerlendirmesi yapılmamıştır.</p>
<p>4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.</p>			
<p>4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.</p>	X		<p>Üst düzey yöneticilere sağlanan maaş, prim ve benzeri faydalar yıllık faaliyet raporunda toplam olarak paylaşılmış olup, kişi bazında açıklanmamıştır.</p>