

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 yansması 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 yönelen 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.