

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.đ.

31.12.2022 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

1. Görüş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1 Ocak - 31 Aralık 2022 tarihli hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

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

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") 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 (Bağımsızlık Standartları Dâhil) ("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 2022 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 10 Mart 2023 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.



- b) Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, 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.
- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirketin 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 nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

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

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Mart 2023

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 2022 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
- 9- 01 Ocak – 31 Aralık 2022 Hesap Dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları
- 10- Diğer

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPORUN DÖNEMİ: 01.01.2022 – 31.12.2022 tarihli hesap dönemi

Bu rapor, 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmî 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 01.01.2022 – 31.12.2022 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 / Yıldız Pazar 2. Grup
İşlem sembolü	: TRGYO
Bloomberg işlem sembolü	: TRGYO:TI
Reuters işlem sembolü	: TRGYO.IS
Merkez adresi	: Kavacık, Rüzgarlıbahçe Mah. Özalp Çıkmazı No:4 Beykoz 34805 İstanbul
Web sitesi	: www.torunlargo.com.tr
E-posta	: info@torunlargo.com.tr
KEP	: torunlargo@hs01.kep.tr
Mersis	: 0946003285100019

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

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

Şirketimizin Türkiye gayrimenkul sektöründeki kapsamlı deneyimi ve bilgisi Torunlar GYO'ya, kentsel gelişim, demografik eğilimler ve hedef pazarlardaki potansiyel müşteri profili hakkında net bir bakış açısı kazandırırken, geliştirmeye uygun arsaları avantajlı fiyatlara satın alma imkânı veren geniş bir çevre sağlamaktadır. Yerel belediyeler, yükleniciler, satıcılar ve sektördeki diğer katılımcılarla kurulan köklü ilişkiler, Şirketimize, arsalar ve uluslararası geliştirme şirketlerinin erişiminin olmadığı bazı geliştirme fırsatlarına erişimin önünü açmaktadır. Torunlar GYO, bunun yanı sıra alışveriş merkezlerinde kiracı karmasını oluşturmak için kapsamlı bir yurtiçi ve uluslararası marka perakende ağına ve konut geliştirme projeleri için geniş bir müşteri tabanına sahiptir. Ayrıca Torun Ailesi'nin Türk piyasasındaki güçlü itibarından yararlanmakta olan Torunlar GYO, kiracıları, müşterileri ve Türk gayrimenkul piyasasının diğer katılımcılarının Torunlar ismiyle ilişkilendirdikleri kalite ve güven anlayışıyla faaliyetlerini sürdürmektedir.

Torunlar GYO'nun odaklandığı başlıca alan, İstanbul, Bursa, Antalya, Samsun ve Ankara gibi kentsel bölgelerde geniş ilâ çok geniş kapsamlı, sınıfının en iyisi alışveriş merkezlerinin geliştirilmesi ve varlık yönetimidir.

31.12.2022 itibarıyla 39.281 milyon TL konsolide varlık toplamının %96'sını büyüme potansiyeli yüksek konut, ofis, alışveriş merkezi, otel gibi, çeşitli karma kullanım amaçlı geliştirme projeleri ve proje geliştirilecek arsaları barındıran gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri oluşturmaktadır.

2. Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz

Vizyon

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

Misyon

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

Stratejik hedefler

Şirket aşağıdaki stratejileri izleyerek rekabet avantajı sağlamayı hedeflemektedir:

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

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

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

3. Yönetim Kurulu

17.05.2022 tarihinde gerçekleştirilen 2021 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen ve toplam yedi kişiden oluşan Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu	Atanma Tarihi
Aziz TORUN	Başkan ve Genel Müdür	Bağımsız değil	Kuruluştan itibaren
Mehmet TORUN	Başkan Vekili	Bağımsız değil	03.05.2010
İsmail KAZANÇ	Üye	Bağımsız değil	17.05.2022
Mahmut KARABIYIK	Üye	Bağımsız değil	21.01.2008
Ramadan KUMOVA	Üye	Bağımsız	17.05.2022
Kenan YAVUZ	Üye	Bağımsız	17.05.2022
Dr. Emre ÇAMLİBEL	Üye	Bağımsız	17.05.2022

Genel Kurul'da bağımsız üyeler dahil yönetim kurulu üyelerine aylık net 5.500 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, 2022 yılında 66 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim kurulu komiteleri

Komite üyeliklerine ilişkin görev dağılımına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

	Kurumsal Yönetim Komitesi	Denetim Komitesi	Riskin Erken Tespiti Komitesi	Aday Gösterme Komitesi	Ücret Komitesi
Başkan	M. Emre Çamlıbel	Kenan Yavuz	Ramadan Kumova	Ramadan Kumova	Ramadan Kumova
Üye	H. Didem Hömek	Ramadan Kumova	M. Emre Çamlıbel	M. Emre Çamlıbel	Kenan Yavuz
Üye	Pelin Örsel	M. Emre Çamlıbel	İsmail Kazanç	Kenan Yavuz	M. Emre Çamlıbel
Üye			A. Vahit Kaplan		

Komitelerin çalışma esasları şirketimizin web sitesinde yayınlanmaktadır.

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Davalar

Önemli bir dava bulunmamaktadır.

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

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

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplere uymaktadır. Bu kapsamda yönetim kurulu bünyesinde "Denetimden Sorumlu Komite" oluşturulmuş ve yönetim kurulu tarafından çalışma esasları belirlenmiştir. Şirketin faaliyet

sonuçlarını gösteren finansal tabloları Bağımsız Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir.

4. Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirketin 31.12.2022 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye bilgileri

Çıkarılmış sermaye	1.000.000.000 TL
Kayıtlı sermaye	1.000.000.000 TL

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

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

Dönem içinde bedelli sermaye artırımını yapılmamıştır.

Ortaklık yapısı

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

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

Çıkarılmış sermayenin,

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

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

Geri alım kapsamındaki şirket hisseleri

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

İştirakler ve ilişkili taraf işlemleri

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

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

Şirketimiz 31.12.2022 itibarıyla ilişkili taraflara 27,8 milyon TL ticari borçludur, buna karşın şirketimizin ilişkili taraflardan 31,8 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 dağıtılabilir kârın %50'nin ortaklara dağıtılması ertelenebilir.

3-Kâr payı nakit ya da dağıtılabilir kârın Sermaye eklenmesi suretiyle “bedelsiz hisse” verilmesi şeklinde olabilir.

4-Genel Kurul tarafından kâr payı dağıtılmasına karar verilmiş ise, kararda belirtilen şekilde ve en geç genel kurulun yapıldığı yılın sonuna kadar kâr payı dağıtılır. Bu aralıkta olmak kaydı ile dağıtım zamanı genel kurul tarafından belirlenir. Kâr payı dağıtımını tek bir seferde yapılabileceği gibi taksitler halinde de dağıtılabilir.

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

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

7-Şirketimiz ana sözleşmesinde kâr dağıtımında imtiyaza yer verilmemiştir.

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

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

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

6. GYO Mevzuatındaki Değişiklikler

01.01.2022 – 31.12.2022 döneminde herhangi değişiklik olmamıştır.

7. Önsöz

Değerli paydaşlarımız,

İktisadi faaliyet 2022 yılının üçüncü çeyreğinde azalan dış talebin de etkisiyle ivme kaybetmekle birlikte, yılın ilk üç çeyreği itibarıyla büyüme güçlü gerçekleşmiştir. Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla (GSYİH), yılın üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %3,9 oranında artarken yılın ilk üç çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine kıyasla büyüme %6,2 oranında gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte yıllık büyümenin temel belirleyicisi hizmetler sektörü olurken, sanayi sektörünün büyümeye katkısı zayıflayan dış talebin de etkisiyle sınırlı düzeyde gerçekleşmiştir. Bu dönemde büyümenin kompozisyonunda makine-teçhizat yatırımları ve net ihracat gibi sürdürülebilir bileşenlerin payı yüksek seyretmiştir. Yılın son çeyreğine yönelik göstergeler iç talepteki nispeten güçlü seyre karşın, dış talebin etkisiyle büyümedeki yavaşlama eğiliminin sürdüğüne işaret etmektedir. Bu çerçevede, imalat sanayi üzerindeki dış talep kaynaklı baskıların iç talep ve arz kapasitesi üzerindeki etkilerinin şimdilik sınırlı düzeyde kaldığı görülmektedir. İktisadi faaliyetteki ivme kaybının iş gücü piyasası üzerindeki etkisi de sınırlı düzeyde olmuş, istihdam artışı 2022 yılının son çeyreğinde de güçlü seyretmiştir. Öncü göstergeler ve

yüksek frekanslı veriler istihdamdaki artış eğiliminin korunduğuna işaret etmektedir. Netice itibarıyla, 2022 yıllık GSYİH %5,6 olarak gerçekleşmiştir.

Hizmet dengesinin güçlü katkısına rağmen enerji ve altın ithalatlarının yüksek seviyelerde seyretmesiyle yıllıklandırılmış cari işlemler açığı artmaya devam etmiştir. Üçüncü çeyrekte jeopolitik gelişmeler ve gelişmiş ülke merkez bankalarının izlediği politikalar, özellikle Türkiye'nin ana ihracat pazarı olan Avrupa Birliği (AB) kaynaklı olmak üzere dış talebi olumsuz etkileyerek ihracatta ivme kaybına neden olmuştur. Yakın dönemde, ihracat, özellikle Bağımsız Devletler Topluluğu (BDT) ülkelerinin artan talebiyle kısmen toparlanmış ve ihracattaki düşüş son çeyrekte çeyreklik bazda ivme kaybetmiştir. Toplam ithalat ise enerji fiyatlarındaki düşüş ile altın ve enerji dışında kalan gruplarda ithalatın gerilemesi sonucu çeyreklik bazda azalmıştır. Diğer taraftan, altın ve tüketim malları ithalatının toplam ithalat üzerindeki etkisinde artış gözlenmiştir. Hizmet gelirleri, taşımacılık ve yıl geneline yayılan turizm faaliyetinin katkısıyla güçlü görünümünü korumaktadır. Fiyat ve çevrim etkilerinden arındırılmış cari denge göstergesi ise fazla vermeye devam etmiştir.

Türk lirasındaki istikrarlı seyir sürmüş, kur oynaklığı düşmeye devam ederek benzer ekonomilere göre olumlu bir performans sergilemiştir. Küresel iktisadi faaliyetlerdeki zayıflama eğilimi ve jeopolitik riskler devam ederken, küresel finansal koşullardaki görece iyileşme risk iştahının kısmen toparlanmasını sağlamıştır. Türkiye'nin risk primi belirgin gerileme gösterirken, kur oynaklığı düşmeye devam ederek benzer ülkelere kıyasla olumlu performans sergilemiştir. Öte yandan, Devlet İç Borçlanma Senedi (DİBS) getirileri, enflasyon beklentilerinin düşmesi ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının (TCMB) menkul kıymet tesisi, likidite ve teminat yönetimi uygulamalarının etkisiyle tüm vadelerde gerilemeye devam etmiştir.

2022 yılının son çeyreğinde ticari kredi büyümesi bir miktar artış gösterse de makro ihtiyati tedbirlerin etkisiyle ılımlı seyrini sürdürmüş, buna karşın ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartları öncülüğünde bireysel kredi büyümesindeki artış eğilimi devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde parasal aktarım mekanizmasının etkinliğini desteklemek amacıyla atılan adımların sonucunda ticari kredi faizleri belirgin biçimde politika faizine yakınsamıştır. Öte yandan, TCMB'nin bütünlük politikası çerçevesi kapsamında kredilerin potansiyel büyüme ve cari dengeyi desteklemesi amacıyla hayata geçirdiği hedefli kredi politikası adımları sonucunda, 2022 yılında yatırım ve ihracat kredileri ile Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmelerin (KOBİ) kredilerinin toplam TL ticari krediler içindeki payı önemli ölçüde artmıştır. Kaynak: TCMB

2022 yılında faaliyetlerimizi hazırladığımız bütçeye ulaşacak şekilde sürdürdük. Şirketimizin 2022 yılında önemli faaliyetlerine ve mali sonuçlarına aşağıda yer verilmiştir.

- 2022 yılında çoğunluğu Torun Center projesinden olmak üzere toplam 579 milyon TL tutarında konut ve ofis satış hasılatı elde edilmiştir. Ayrıca, yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında izlenen Torun Center projesinde 157 milyon TL ofis satışı gerçekleşmiştir. 5. Levent 2. Etabından da 740 milyon TL ön satış yapılmıştır.
- Şirketimiz, 2022 yılında 249 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.
- 2022 yılında ağırlıklı olarak konut, ofis satış gelirleri ve kira gelirleri olmak üzere, 2.662 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %56'sı kira gelirleri, %22'si konut satışlarıdır. 2022 yılında AVM ve ofis kira gelirleri, geçen yılın aynı dönemine göre %106 artarak 1.496 milyon TL olmuştur.
- 31.12.2021 tarihinde 19.907 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.12.2022 tarihi itibarıyla %97,3 oranında artarak 39.281 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %86, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %14'tür. Şirket aktiflerinin %96'sını yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %2'sini ise nakit ve nakit benzeri varlıklar oluşturmaktadır.

- TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, 479 milyon TL faaliyet dışı kur farkı giderine sebebiyet vermiştir.
- 3.479 milyon TL tutarındaki net borcumuzun etkisiyle 2022 yılında 447 milyon TL net faiz gideri oluşmuştur.
- Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 1.945 milyon TL, VAFÖK marjı ise %73'tür.

Netice itibarıyla, esas faaliyetlerdeki gelir artışının ve yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışının katkısıyla şirketimiz 2022 yılında 18.436 milyon TL kâr elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

8. 01 Ocak – 31 Aralık 2022 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi

8.1. Ekonomik Görünüm

8.1.1. Ekonomi

Uluslararası Ekonomik Gelişmeler

Türkiye'nin ana ticaret ortaklarına ilişkin 2022 yılı büyüme öngörülleri bir miktar yukarı yönlü güncellenmiştir. Büyümeye dair öncü göstergeler niteliğindeki Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI) son çeyrekte yavaşlamanın devam ettiğini ima etmesine rağmen, Türkiye'nin en çok ihracat yaptığı ülkeler genelindeki 2022 yıl sonu büyüme beklentilerinin iyileşmesi ile küresel büyüme tahminleri, bir önceki çeyreğe kıyasla bir miktar yukarı yönlü güncellenmiştir. Bu çerçevede, alt gruplar bazında bakıldığında Euro Bölgesi'nin dış talebe olan katkısının arttığı tahmin edilmektedir. Öte yandan, jeopolitik risklerin yarattığı belirsizlikler ve gelişmiş ülke merkez bankalarının uyguladığı sıkı para politikalarının etkileri daha çok 2023 yılı öngörülleri yansıtmıştır. Nitekim, bir önceki döneme kıyasla Türkiye'nin ana ticaret ortaklarının dış talebe olan katkılarının genel olarak gerileyeceği öngörülmektedir. Bununla birlikte, küresel faiz beklentileri ve Çin'deki salgın politikalarının gevşetilmesi sonucunda Kasım ayından itibaren büyüme tahminlerinde bir miktar artış gözlenmiştir.

Küresel enflasyondaki artış bir miktar yavaşlamakla birlikte yüksek seyrini korumaktadır. Son çeyrekte gerek gelişmiş gerek gelişmekte olan ülkelerde enflasyon bir miktar gerilemiştir. Enflasyondaki düşüşte, başta enerji grubu olmak üzere emtia fiyatlarındaki azalış, arz sorunlarının kısmen iyileşmesi ve taşımacılık maliyetlerinin gerilemesi rol oynamıştır. Buna ek olarak, uygulanmakta olan enerji tavan fiyat düzenlemesi İngiltere ve Euro Bölgesi'nde fiyat artışlarını sınırlayan unsurlardan biri olmuştur.

Ülkeler arasında farklılaşan iktisadi görünümlere bağlı olarak merkez bankalarının para politikası adımlarındaki ayrışmanın sürdüğü gözlenmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed), Aralık ayı toplantısında enflasyondaki yavaşlamayla birlikte faiz artış hızını yavaşlatarak politika faizini 50 baz puan artırırken, bilanço küçültme sürecinin planlandığı şekilde devam edeceğinin iletişimini yapmıştır. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise Kasım ayı toplantısında 50 baz puan ile faiz artışını sürdürmüş ve faizlerin daha da artacağına dair yönlendirmede bulunmuştur. Banka tarafından yapılan duyuruda, Aktarım Güvence Mekanizması'na dair ifadeler korunurken, 2023 yılı Mart ayından itibaren varlık satın alma programının ölçülü ve öngörülebilir bir hızda düşürüleceği belirtilmiştir. Bununla birlikte, 2022 yılında Fed, politika faizini toplamda 425 baz puan artırarak %4,50; ECB ise toplamda 250 baz puan artırarak %2,50 oranında belirlemiştir. Japonya Merkez Bankası, orta vadede %2 enflasyon hedefini sağlamak amacıyla politika faizini değiştirmezken, tahvil alım programlarına devam etmektedir. Çin Merkez Bankası ise son çeyrekte borç verme faiz oranında indirime gitmemiş ve ilk defa ev sahibi olanlara uygulanacak faiz oranını ve finansal kuruluşlar için uygulanan zorunlu karşılık oranını düşürerek reel ekonomiyi

ve finansal istikrarı desteklemek için hedefli politikalar uygulamıştır. Ayrıca, 2022 yılının ilk üç çeyreğinde birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankası kendi para birimlerini desteklemek ve finansal istikrarı sağlamak amacıyla döviz piyasasına müdahalede bulunurken, yılın son çeyreğinde finansal koşullardaki gevşeme ile birlikte ülkeler genelinde döviz rezervlerinin arttığı gözlenmiştir.

Son çeyrekte başta hisse senedi piyasaları olmak üzere gelişmekte olan ülkelere portföy girişleri gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde, hisse senedi piyasalarındaki oynaklığı gösteren VIX endeksinde gerileme görülürken, gelişmekte olan ülkelerin hisse senedi piyasalarına giriş eğilimi güçlenmiştir. Bu gelişmede, artan resesyon riskine karşı başta Fed olmak üzere gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz artırımı döngülerini sonlandıracağı beklentisi ve Çin'in pandemi mücadele politikasında gevşemeye gitmesinin etkili olduğu değerlendirilmektedir. Öte yandan, gelişmekte olan ülke borçlanma senedi fonlarına girişin, hisse senedi piyasalarına kıyasla sınırlı olduğu görülmektedir. Önümüzdeki dönemde, pandeminin ve jeopolitik gelişmelerin seyri ile gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarına ilişkin beklentiler küresel risk iştahı ve portföy hareketleri üzerinde etkili olmayı sürdürecektir. Kaynak: TCMB

Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

İktisadi faaliyet 2022 yılının üçüncü çeyreğinde azalan dış talebin etkisiyle ivme kaybetmiştir. Üçüncü çeyrekte yıllık büyümede hizmetler sektörü ana belirleyici olurken, sanayi sektörünün büyümeye katkısı zayıflayan dış talebin etkisiyle sınırlı olmuştur. Yılın son çeyreğinde ise nispeten daha güçlü iç talebe rağmen zayıflayan yurt dışı talep koşulları büyümede yavaşlama eğiliminin devam ettiğine işaret etmektedir.

2022 yılının dördüncü çeyreğinde sırasıyla %64,3 ve %57,7 olarak gerçekleşen tüketici ve B endeksi enflasyonu, Ekim Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının içinde kalmıştır. Enerji ve emtia fiyatlarındaki gerileme, arz kısıtlarının hafiflemesi, Türk lirasındaki istikrarlı seyir ve Liralaşma Stratejisi kapsamında alınan politika önlemlerinin etkileri sonucunda enflasyon dördüncü çeyrekte gerilemeye devam etmiştir. Bu dönemde Liralaşma Stratejisi kapsamında alınan politika tedbirlerinin etkileriyle Türk lirası istikrarlı seyrini sürdürmüştür. Ayrıca, yılın dördüncü çeyreğine ilişkin veriler Ekim Enflasyon Raporu'nda öngörüldüğü üzere zayıflayan dış talebin etkisiyle toplam talep koşullarında bir miktar güç kaybına işaret etmektedir. Tüm bu gelişmeler neticesinde yılın son çeyreğinde enflasyon Ekim Enflasyon Raporu öngörülerıyla uyumlu gerçekleşmiştir. Kaynak: TCMB

8.1.2. İnşaat Sektörü

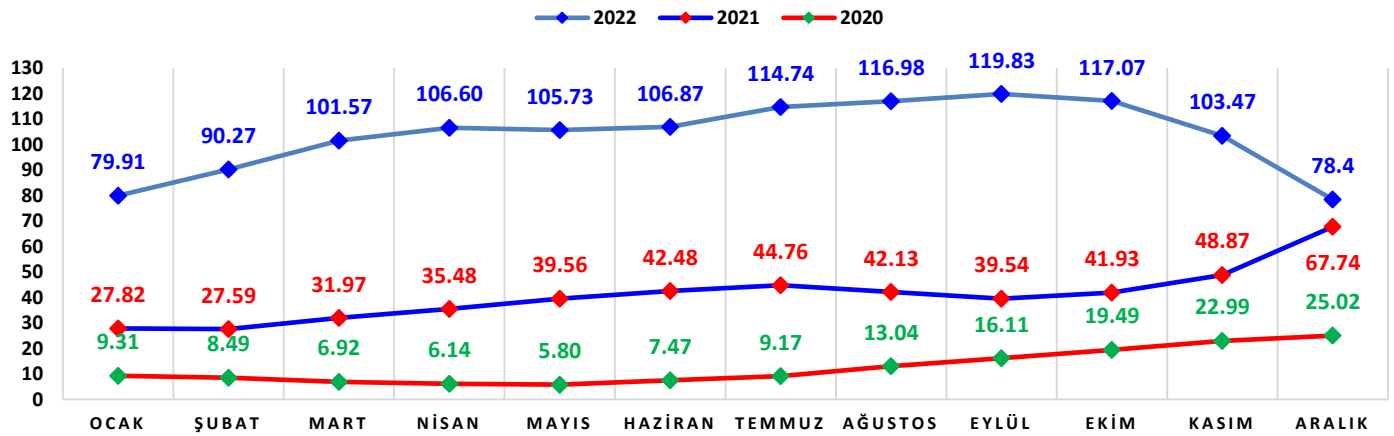
İNŞAAT SEKTÖRÜNDE BÜYÜME

DÖNEM	İNŞAAT (%)	GSYİH (%)
2011	11,5	8,8
2012	0,6	2,1
2013	7,4	4,2
2014	2,2	2,9
2015	4,9	6,1
2016	5,4	3,2
2017	9,0	7,5
2018	-1,9	3,0
2019	-8,6	0,9
2020	-5,5	1,9
2021	-0,6	11,4
2022 1.Ç	-7,5	7,6
2022 2.Ç	-10,7	7,8
2022 3.Ç	-15,0	4,0
2022 4.Ç	2,0	3,5
2022	-8,4	5,6

Kaynak: TÜİK

İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ DEĞİŞİM ORANLARI (2015=100), Aralık 2022

İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ, YILLIK DEĞİŞİM ORANI



İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ, 2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,40 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,53, işçilik endeksi %1,16 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %75,93, işçilik endeksi %87,41 artmıştır. Kaynak: TÜİK

8.1.3. Konut Sektörü

TABLO.1. AYLIK KONUT SATIŞLARI

DÖNEM	2015	2016	2015-2016 DEĞİŞİM	2017	2016-2017 DEĞİŞİM	2018	2017-2018 DEĞİŞİM	2019	2018-2019 DEĞİŞİM	2020	2019-2020 DEĞİŞİM	2021	2020-2021 DEĞİŞİM	2022	2021-2022 DEĞİŞİM
OCAK	86,167	84,556	-1.9%	95,389	12.8%	97,019	1.7%	72,937	-24.8%	113,615	55.8%	70,587	-37.9%	88,306	25.1%
ŞUBAT	95,021	101,703	7.0%	101,468	-0.2%	95,953	-5.4%	78,450	-18.2%	118,753	51.4%	81,222	-31.6%	97,587	20.1%
MART	116,030	117,205	1.0%	128,923	10.0%	110,905	-14.0%	105,046	-5.3%	108,670	3.4%	111,241	2.4%	134,170	20.6%
NİSAN	119,317	106,348	-10.9%	114,446	7.6%	103,087	-9.9%	96,071	-6.8%	42,783	-55.5%	95,863	124.1%	133,058	38.8%
MAYIS	107,888	114,800	6.4%	116,558	1.5%	119,655	2.7%	91,937	-23.2%	50,936	-44.6%	59,166	16.2%	122,768	107.5%
HAZİRAN	110,657	106,187	-4.0%	97,579	-8.1%	119,413	22.4%	61,355	-48.6%	190,012	209.7%	134,731	-29.1%	150,509	11.7%
TEMMUZ	96,589	81,343	-15.8%	115,869	42.4%	123,878	6.9%	102,236	-17.5%	229,357	124.3%	107,785	-53.0%	93,902	-12.9%
AĞUSTOS	112,463	114,751	2.0%	120,198	4.7%	105,154	-12.5%	110,538	5.1%	170,408	54.2%	141,400	-17.0%	123,491	-12.7%
EYLÜL	92,483	108,918	17.8%	140,298	28.8%	127,327	-9.2%	146,903	15.4%	136,744	-6.9%	147,143	7.6%	113,402	-22.9%
EKİM	104,098	130,274	25.1%	122,882	-5.7%	146,536	19.2%	142,810	-2.5%	119,574	-16.3%	137,401	14.9%	102,660	-25.3%
KASIM	106,008	132,655	25.1%	122,732	-7.5%	89,626	-27.0%	138,372	54.4%	112,483	-18.7%	178,814	59.0%	117,806	-34.1%
ARALIK	142,599	142,713	0.1%	132,972	-6.8%	136,845	2.9%	202,074	47.7%	105,981	-47.6%	226,503	113.7%	207,963	-8.2%
12AY TOPLAM	1,289,320	1,341,453	4.0%	1,409,314	5.1%	1,375,398	-2.4%	1,348,729	-1.9%	1,499,316	11.2%	1,491,856	-0.5%	1,485,622	-0.4%

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2022 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,4 azalışla 1.485.622 adet konut satılmıştır.

2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %5,3 oranında artan Konut Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %167,8, reel olarak ise %58,7 oranında artmıştır. İstanbul'da bu oranın nominal artışı %174,2 ve Ankara'da %172,7, İzmir'de nominal artışı %168,3 olarak gerçekleşmiştir. Kaynak: TCMB

TABLO.2. İPOTEKLİ VE DİĞER KONUT SATIŞLARI

	OCAK - ARALIK 2021	OCAK - ARALIK 2022	FARK (%)
İpotekli	294,530	280,320	-4.8%
Diğer	1,197,326	1,205,302	0.7%
TOPLAM	1,491,856	1,485,622	-0.4%
	OCAK - ARALIK 2021	OCAK - ARALIK 2022	FARK (%)
İlk Satış	461,523	460,079	-0.3%
İkinci El	1,030,333	1,025,543	-0.5%
TOPLAM	1,491,856	1,485,622	-0.4%
YABANCILARA SATIŞ	OCAK - ARALIK 2021	OCAK - ARALIK 2022	FARK (%)
	58,576	67,490	15.2%

Kaynak: TÜİK

2022 yılında 1.485.622 olan toplam konut satışının 460.079 adedi ilk satıştan, 1.025.543 adedi ikinci el satıştan oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %0,3; ikinci el satışlar ise %0,5 oranında azalış gösterdi. 2022 yılında bir önceki

yılın aynı dönemine göre ipotek tesisi yoluyla satılan konutlar, %4,8 oranında azalış göstererek 280.320 adet oldu. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %0,7 oranında artış göstererek 1.205.302 adet oldu.

TABLO.3. YABANCILARA KONUT SATIŞ ADETLERİ

ADET	OCAK - ARALIK 2021	OCAK - ARALIK 2022
Toplam	58,576	67,490
Antalya	12,384	21,860
İstanbul	26,469	24,953
Mersin	2,513	4,316
İzmir	1,411	1,322
Bursa	1,683	2,002
Yalova	1,818	1,817
Ankara	3,672	2,687
Muğla	862	1,007
Trabzon	952	1,019
Aydın	859	956
Diğer İller	5,953	5,551

Kaynak: TÜİK

Yabancılara konut satışları 2022 yılında 67.490 adet olarak gerçekleşerek geçen yıla göre %15,2 artış göstermiştir. En çok konut satılan iller Antalya ve İstanbul 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

2021 yılsonunda 298,8 milyar TL olan konut kredileri 2022 yılında %20,5 artarak 360,0 milyar TL'ye yükselmiştir. Kaynak: BDDK

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

DÖNEM	Yapı Ruhsatı Verilen Daire Sayısı	Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Daire Sayısı
2011	650,127	556,769
2012	771,878	556,331
2013	839,630	726,339
2014	1,031,754	777,596
2015	897,230	732,948
2016	1,006,650	754,174
2017	1,405,447	833,517
2018	669,165	894,240
2019	319,720	738,816
2020	555,132	599,999
2021	723,201	626,967
2022	652,677	632,174

Kaynak: TÜİK

TABLO.5. KONUT SEKTÖRÜ STOK GELİŞİMİ

DÖNEM	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	BİRİNCİ EL KONUT SATIŞLARI	STOK	STOK / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
2013	726,339	529,129	197,210	27.2%
2014	777,596	541,554	236,042	30.4%
2015	732,948	598,667	134,281	18.3%
2016	754,174	631,686	122,488	16.2%
2017	833,517	659,698	173,819	20.9%
2018	894,240	651,572	242,668	27.1%
2019	738,816	511,682	227,134	30.7%
2020	599,999	469,740	130,259	21.7%
2021	626,967	461,523	165,444	26.4%
2022	632,174	460,079	172,095	27.2%
TOPLAM	7,316,770	5,515,330	1,801,440	24.6%

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul alanındaki yabancı sermaye yatırımları incelendiğinde, 2021 Ocak – Aralık döneminde 5.634 milyon USD olan gayrimenkul alanındaki doğrudan yabancı sermaye yatırımı, 2022 yılının aynı döneminde %11,34 artarak 6.273 milyon USD olarak gerçekleştiği görülmektedir. Kaynak: TCMB

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2022 Kasım ayında bir önceki aya göre 2,33%, geçen yılın aynı dönemine göre 99,43% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise 322,20% oranında nominal artış gerçekleşmiştir. 2022 Kasım ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında 3,33% oranında erime gözlenmiştir. 2022 Kasım ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların 72,97%'si bitmiş konut stoklarından, 27,03%'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. 2022 Kasım ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların 2,56%'lık (son 6 aylık ortalama 10,47%) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlenmiştir. 2022 Kasım ayında, yabancıların daire tipi tercihinde ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların 55,56%'lık tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir. Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, 2022 Kasım ayında peşinat kullanım oranı 72,88%, banka kredisi kullanım oranı 5,22% ve senet kullanım oranı 21,90% olarak gerçekleşmiştir.

Adet Bazlı Stok Erime Hızı (Kompozit)		
Eyl.22	Eki.22	Kas.22
2.00%	3.63%	3.33%

Peşinat Kullanım Oranı		
Eyl.22	Eki.22	Kas.22
63.79%	63.38%	72.88%

Banka Kredisi Kullanım Oranı		
Eyl.22	Eki.22	Kas.22
5.50%	4.74%	5.22%

Yabancıların Markalı Konut Satışlarındaki Oranı		
Eyl.22	Eki.22	Kas.22
2.45%	5.57%	2.56%

Kaynak: REIDIN - GYODER

8.1.4. Perakende Sektörü

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

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

Ciro Endeksi Türkiye Geneli

AVM Perakende Ciro Endeksi, Aralık 2022 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde %131,8 oranında artarak 1518 puana yükselmiştir. Aralık 2022 için açıklanan yıllık enflasyon oranının %64,27 olduğu düşünüldüğünde, metrekaare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.

Ziyaret Sayısı Endeksi

Aralık 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde %18,75'lik bir artış ile 95 puana yükselmiştir. Aralık 2022 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Kasım 2022 ile karşılaştırıldığında %9,1 oranında bir artış olduğu gözlemlenmiştir. Kaynak: AYD

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

MEVCUT		AKTİF	İNŞAAT HALİNDE (2024 yılsonu tamamlanması beklenen)		TOPLAM
İSTANBUL	ADET	134	9	143	
	TKA (M ²)	5,152,116	324,416	5,476,532	
ANKARA	ADET	45	3	48	
	TKA (M ²)	1,722,142	88,850	1,810,992	
DİĞER ŞEHİRLER	ADET	274	16	290	
	TKA (M ²)	7,095,110	469,600	7,564,710	
TÜRKİYE	ADET	453	28	481	
	TKA (M ²)	13,969,368	882,866	14,852,234	

PERAKENDE YOĞUNLUĞU			
TKA (M ²) (1.000 kişi başına)		4.Ç 2021	4.Ç 2024
İSTANBUL		333	342
ANKARA		304	306
TÜRKİYE		167	171

Kaynak: JLL, 2021 Yılsonu Raporu

8.1.5. Ofis Sektörü

MEVCUT VE GELECEK A SINIFI OFİS ARZI

		AKTİF	İNŞAAT HALİNDE (2023 yılsonu itibarıyla tamamlanması beklenen)		TOPLAM							
MİA	ADET	89	2	91								
	TKA (M ²)	1,971,031	140,400	2,111,431								
MİA DIŞI	ADET	55	2	57								
	TKA (M ²)	1,620,435	165,000	1,785,435								
	ADET	112	12	124								
	TKA (M ²)	2,233,545	1,307,980	3,541,525								
	ADET	256	16	272								
	TKA (M ²)	5,825,011	1,613,380	7,438,391								
BOŞLUK ORANI	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
MİA	3.6%	4.0%	4.5%	4.4%	16.5%	16.3%	17.1%	22.7%	21.3%	20.5%	17.4%	18.0%

Kaynak: JLL, 2021 Yılsonu Raporu

8.1.6. Turizm Sektörü

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI

AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2020	2021	2022	2021/2020	2022/2021
OCAK	1 787 435	509 787	1 281 666	-71.48	151.41
ŞUBAT	1 733 112	537 976	1 541 393	-68.96	186.52
MART	718 097	905 323	2 079 565	26.07	129.70
NİSAN	24 238	790 687	2 574 423	3162.18	225.59
MAYIS	29 829	936 282	3 873 212	3038.83	313.68
HAZİRAN	214 768	2 047 596	5 014 821	853.40	144.91
TEMMUZ	932 927	4 360 952	6 664 970	367.45	52.83
AĞUSTOS	1 814 701	3 982 168	6 304 770	119.44	58.33
EYLÜL	2 203 482	3 513 453	5 475 453	59.45	55.84
EKİM	1 742 303	3 471 540	4 803 198	99.25	38.36
KASIM	833 991	1 763 982	2 551 483	111.51	44.64
ARALIK	699 330	1 892 520	2 399 441	170.62	26.79
TOPLAM	12 734 213	24 712 266	44 564 395	94.06	80.33

(*): 2022 yılı verileri geçicidir.

2022 yılı Ocak – Aralık döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %80,33 artış göstererek 44 milyon 564 bin seviyesinde olmuştur.

2020-2022 YILLARI OCAK-ARALIK DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE

ÜLKELER	2022	2022 MİL.PAYI %	2021	2021 MİL.PAYI %	2020	2020 MİL.PAYI %
Almanya	5 679 194	12.74	3 085 215	12.48	1 118 932	8.79
Rusya Fed.	5 232 611	11.74	4 694 422	19.00	2 128 758	16.72
İngiltere (Birleşik Krallık)	3 370 739	7.56	392 746	1.59	820 709	6.44
Bulgaristan	2 882 512	6.47	1 402 795	5.68	1 242 961	9.76
İran	2 331 076	5.23	1 153 092	4.67	385 762	3.03
DiĞER	25 068 263	56.25	13 983 996	56.59	7 037 091	55.26
GENEL TOPLAM	44 564 395	100.00	24 712 266	100.00	12 734 213	100.00

(*): 2022 yılı verileri geçicidir.

2022 yılı Ocak - Aralık döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Almanya %12,74 (5.679.194) ile birinci, Rusya %11,74 (5.232.611) ile ikinci, İngiltere %7,56 (3.370.739) ile üçüncü sıradadır. İngiltere ülkesini Bulgaristan ve İran izlemektedir. Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

8.1.7. GYO Sektörü

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

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

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

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

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

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

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

8.2. Finansal Tablolar

Şirketimizin mali tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: II, No:14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygulamaktadır.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tabloların hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (TTK), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz

alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişkideki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca konsolide finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur. Bağımsız Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir.

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

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

8.4. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

Şirketimizin 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide varlıklarının %86'sı (31.12.2021: %73) özkaynaklarla, %14'ü (31.12.2021: %27) ise yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir.

Gerek mevcut işlerin devamlılığı gerekse şirket stratejileri doğrultusunda yapılan yatırımlar için yabancı kaynakla finansman sağlanmaktadır. Şirketimizin 2021 yılında 4.790 milyon TL olan net finansal borcu, 31 Aralık 2022'de 3.479 milyon TL'ye gerilemiştir.

Şirket faaliyetleriyle bütünlük 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 31.12.2022 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 sığırına 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

2021 Yılı Genel Kurul Toplantısı 17 Mayıs 2022 tarihinde yapılmıştır. 2021 yılı mali tabloları ile faaliyet raporunun görüşüldüğü toplantıda, 2021 yılı VUK hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlardaki 188 milyon TL zarar nedeniyle kâr dağıtımını yapılmamasına karar verilmiştir.

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

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

Şirketimizin mali tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: XI No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak Bağımsız Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir. Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

8.7. 31 Aralık 2022 Faaliyet Dönemi Sonrasında Kamuya Açıklanan Önemli Olaylar

Bulunmamaktadır.

8.8. İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler

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

8.9. Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler

01.01.2022 - 31.12.2022 döneminde aşağıdaki değişiklikler olmuştur:

1. Kurul Karar Organı'nın 13/01/2022 tarih ve 2/27 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru: 2022 YILI İÇİN BORSA ŞİRKETLERİNİN II-17.1 SAYILI KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ UYARINCA DAHİL OLDUKLARI GRUPLAR HAKKINDA DUYURU Kurulumuzun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (Tebliğ) uygulanmasına yönelik olarak yapılan değerlendirmede; Tebliğ kapsamında, kurumsal yönetim ilkelerinden zorunlu olarak uygulanacak olanların belirlenmesi ve gözetiminde, payları Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ) Yıldız Pazar, Ana Pazar ve Alt Pazar'da işlem gören halka açık ortaklıklar ile Kurul Karar Organının SPK. II-17.6 (15.10.2020 tarihli ve 64/1284 s.k.) sayılı ilke kararı uyarınca; fiili dolaşım oranının %5'in altına düşmesi nedeniyle payları PÖİP'e alınan ortaklıkların (Borsa Şirketleri), sistemik önemlerine göre piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki paylarının piyasa değerleri dikkate alınarak 2022 yılı için dahil oldukları gruplar aşağıda yer almaktadır: TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (2.Grup)

2. Kurul Karar Organı'nın i-SPK.45.4 (24/03/2022 tarihli ve 14/461 s.k.) sayılı İlke Kararı: Ortaklıkların paylarının ilk halka arzında aracı kurumlar tarafından kredili işleme konu taleplerin toplanmasına ilişkin uygulamanın yeknesaklaştırılmasını ve kredili sermaye piyasası aracı işlemlerine ilişkin bazı hususlarda uygulamanın yönlendirilmesini teminen, aşağıdaki ilke ve esasların uygulanmasına karar verilmiştir:

A) Ortaklıkların paylarının ilk halka arzında, payları satın almak isteyen yatırımcıların taleplerinin II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin (Satış Tebliği) beşinci maddesinin beş ve altıncı fıkralarında belirtilen usul ve esaslara göre toplanması zorunludur. Bu kapsamda, yatırımcıların taleplerini ilettikleri aracı kurumlardaki hesaplarında 11 bulunan nakit tutarlarıyla veya Satış Tebliği'nin beşinci maddesinin altıncı fıkrası kapsamındaki varlıkların izahnamede belirtilen şekilde blokajı yoluyla talepte bulunmaları gerekmektedir. Seri: V, No: 65 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alım, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliği'nin (Seri: V, No:65 sayılı Tebliğ) 15 inci maddesi

çerçevesinde halka arz sırasında yasağa tabi olmayan konsorsiyum üyesi aracı kurumlar tarafından müşterilerine kredili sermaye piyasası aracı işlemi yaptırılabilir. 11 Ancak, bu şekilde kredili sermaye piyasası aracı işlemleri yaptırılması halinde, yatırımcılar tarafından halka arza ilişkin talebin iletildiği anda, kredi olarak kullanılan nakdin, nakit başvurularında olduğu gibi ilgili banka hesabına aktarılmak üzere aracı kurumlar tarafından ayrı bir hesapta bloke edilmesi ve talep iletim anından başlamak üzere başta genel işlem sınırları, özel işlem sınırları ve asgari özkaynak oranları olmak üzere Seri: V, No:65 sayılı Tebliğ'in kredili sermaye piyasası işlemlerine ilişkin hükümlerine uygun hareket edilmesi zorunludur. Aracı kurumlar tarafından, payların halka arzına ilişkin birincil piyasa işlemlerinde ve talep toplanmasında Seri: V, No:65 sayılı Tebliğ'in 9 uncu maddesi kapsamında müşterilerine satın alınmak üzere talepte bulunulan payların değerinden daha az net varlıkla işlem yaptırılmaz.

B) Seri: V, No: 65 sayılı Tebliğ'in 5 inci maddesinin ikinci fıkrasının uygulanmasına ilişkin olarak (halka arzlarla sınırlı olmaksızın tüm işlemlerde): Kredili işlem sözleşmesi imzalanan her müşteri için kredi komitesi tarafından kredi limiti belirlenmesi ve belirlenen bu limitin kararın alındığı tarihte veri depolama kuruluşuna bildirilmesi zorunludur. Kredi limiti belirlenmesi sırasında müşterilerin malvarlığı, ödeme gücü, likiditesi ve diğer tüm gerekli tevsik edici bilgi ve belgelerin temin edilmesi şarttır. Kredi komitesi karar defterinde yer alan kararlar için elektronik ortamda da bir defter tutulur ve alınan kararlar kredi komitesi karar defterinin imzalandığı tarihte Kurul'un belge ve kayıt düzenlemeleri uyarınca tarih ve sıra numarası verilmek suretiyle zaman damgalı olarak elektronik karar defterine de kaydedilir. Kredi komitesi tarafından kredi limiti belirleme yetkisi, toplamda aracı kurumun Seri: V, No: 65 sayılı Tebliğ'in 7 nci maddesinde belirtilen özsermayesinin %5'ini aşmayacak şekilde genel müdür ve/veya genel müdür yardımcılarına devredilebilir. Aracı kurumlar tarafından, Seri: V, No: 65 sayılı Tebliğ'in 8 inci maddesinin üçüncü fıkrası kapsamındaki müşteriler için ayrıca bir grup kredisi limiti tanımlanması zorunludur. Bu kapsamdaki müşterilere tahsis edilen grup kredisi limitleri hem kredi komitesi karar defterine hem de elektronik karar defterine işlenir, kararın alındığı tarihte veri depolama kuruluşuna bildirilir. Aracı kurumlar nezdinde zaman damgalı olarak tutulacak elektronik karar defteri uygulamasına yönelik gerekli hazırlıkların 6 ayda tamamlanarak uygulanmaya başlanması gerekmektedir.

3. Kurul Karar Organı'nın i-SPK.17.7.a (28.04.2022 tarihli ve 22/659 s.k.) sayılı İlke Kararı Payları ilk kez Borsa İstanbul A.Ş. (Borsa) Yıldız Pazar, Ana Pazar ve Alt Pazar'da işlem görmeye başlayan ortaklıklar ile pazar değişikliği nedeniyle payları bu pazarlarda işlem görmeye başlayacak ortaklıkların Kurumsal Yönetim Uyum Raporları (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formlarının (KYBF) açıklanma yükümlülüğünün zamanlaması ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 1527'nci maddesi ile 4.4.1. sayılı Kurumsal Yönetim İlkesi çerçevesinde elektronik ortamda yönetim kurulu toplantısı yapılması imkanları doğrultusunda URF ve KYBF şablonlarının güncellenmesi hususlarında,

3. a) Bir pazar değişikliği sebebiyle, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (Tebliğ) kurumsal yönetimle ilgili düzenlemelerine tabi hale gelen ortaklıkların, paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve/veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurula başvuran ve payları Yıldız Pazar, Ana Pazar ve Alt Pazar'da işlem görecek ortaklıklara benzer şekilde, Tebliğ çerçevesinde gruplara ilişkin liste ilan edilene kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olmasına ve paylarının anılan pazarlarda işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumun sağlanması gerektiğine,

3. b) Yıllık finansal raporların Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) açıklanma süresi içerisinde ilk kez Borsada yeni işlem görme veya pazar değişikliği nedeniyle Tebliğ'in kurumsal yönetimle ilgili düzenlemelerine tabi hale gelen ortaklıklar tarafından, kurumsal yönetim raporlamasına ilişkin URF ve KYBF hazırlama yükümlülüğünün, paylarının Borsa'nın Yıldız Pazar, Ana Pazar ve Alt Pazarı'nda işlem görmeye başladığı yılı takip eden yılda yerine getirilmesi gerektiğine,

4. URF formunun 4.4.1 nolu kısmında yer verilen ifadenin "Bütün yönetim kurulu üyelerinin, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel veya elektronik katılım sağlamıştır." şeklinde ve KYBF formunun 4.4 nolu bölümünde yer alan ifadenin "Raporlama döneminde fiziki veya elektronik olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı" şeklinde değiştirilmesine karar verilmiştir.

5. Kurul Karar Organı'nın i-SPK.22.6 (23/06/2022 tarihli ve 34/959 s.k.) sayılı İlke Kararı: Payları borsada işlem gören halka açık şirketlerce pay geri alım işlemlerinde uygulamada karşılaştıkları zorluklar dikkate alınarak, Kurulumuzun i-SPK 22.4 (11.11.2016 tarihli ve 31/1081 s.k.) sayılı İlke Kararının "Geri alım için verilen fiyat emri, 12 emir sisteminde bekleyen mevcut en yüksek alış fiyat teklifinden daha yüksek olamaz." şeklinde değiştirilmesine karar verilmiştir.

6. Kurul Karar Organı'nın 23.06.2022 tarih ve 34/977 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru: Kurulumuzun 23.06.2022 tarih ve 34/977 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca payları Borsa'nın Ana Pazar, Yıldız Pazar ve Alt Pazarı'nda işlem gören ortaklıklar tarafından sürdürülebilirlik ilkeleri uyum çerçevesi kapsamında yapılması gereken açıklamaların, 2022 yılına ilişkin raporlamadan itibaren kullanılmak üzere, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden aşağıda yer verilen Sürdürülebilirlik Raporu şablonu kullanılarak yapılmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda, uygulanması gönüllülük esasına dayalı olan sürdürülebilirlik ilkelerine uyum durumunun Sürdürülebilirlik Raporu şablonu kullanılarak, yıllık olarak finansal raporların bildirim süresi içinde ve her halükârda genel kurul toplantı tarihinden en az 3 hafta önce raporlanması gerekmekte olup, anılan şablona faaliyet raporlarında da yer verilmesi hususu şirketlerin takdirine bırakılmıştır. Bunun yanında, yıllık faaliyet raporunda II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Kurumsal yönetim ilkelerine uyum raporları" başlıklı 8'inci maddesi çerçevesinde gerekli açıklamalar yapılacaktır.

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 2022 kapanış fiyatı 19,30 TL olan hisse, dönemi 33,80 TL olan pay başına net aktif değerine göre %43 iskonto oranı ile kapatmıştır.

Şirketimiz AVM odaklı bir GYO 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 2022 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Bilgiler

9.1. Mali Tablolar Analizi

Raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide mali tablolarından alınan bilgiler aşağıdadır.

Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(000 TL)	2021	2022	Değişim
Satışlar	1,483,729	2,661,926	79.4%
Konut + Ofis	542,083	578,736	6.8%
AVM + Ofis kira	726,355	1,495,998	106.0%
Ortak alan gelirleri + Diğer	157,725	422,028	167.6%
Otel gelirleri	57,566	165,164	186.9%
Satışların maliyeti	(308,096)	(631,881)	105.1%
Konut + Ofis	(147,215)	(72,323)	-50.9%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(19,831)	(20,728)	4.5%
Ortak alan giderleri + Diğer	(119,499)	(471,924)	294.9%
Otel giderleri	(21,551)	(66,906)	210.5%
Brüt kâr	1,175,633	2,030,045	72.7%
<i>Brüt marj</i>	79.2%	76.3%	-2.97 pp
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	72.8%	87.5%	14.66 pp
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	84.2%	74.3%	-9.93 pp
<i>Brüt Kâr (Otel)</i>	62.6%	59.5%	-3.07 pp
Faaliyet giderleri	(128,506)	(235,485)	83.2%
Genel yönetim giderleri	(79,887)	(151,099)	89.1%
Pazarlama ve Satış giderleri	(48,619)	(84,386)	73.6%
Diğer gelir (gider)	(605)	77,409	AD
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	5,448,483	17,014,033	212.3%
Esas faaliyet kârı	6,495,005	18,886,002	190.8%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	1,046,522	1,871,969	78.9%
İştiraklerden temettü geliri	34,145	49,120	43.9%
VFÖK	1,080,667	1,921,089	77.8%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	72.8%	72.2%	-0.67 pp
Amortisman	16,991	23,523	38.4%
VAFÖK	1,097,658	1,944,612	77.2%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	74.0%	73.1%	-0.93 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	109,634	428,956	291.3%
Net faiz geliri (gideri)	(513,532)	(446,648)	-13.0%
Net diğer finansal gelir (gider)	227,837	0	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(1,046,284)	(478,979)	-54.2%
Vergi öncesi kâr / zarar	5,306,805	18,438,451	247.4%
Kurumlar vergisi gelir (gider)	0	(2,151)	AD
Net kâr / zarar	5,306,805	18,436,300	247.4%
<i>Net kâr marjı (%)</i>	357.7%	692.6%	334.93 pp
Diğer kapsamlı gelir	442,288	840,103	89.9%
Toplam kapsamlı gelir	5,749,093	19,276,403	235.3%
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	(141,678)	1,422,267	AD

Konsolide Finansal Durum Tablosu

(000 TL)	2021	2022	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	247,567	925,430	273.8%
Finansal varlıklar	0	0	AD
Türev araçlar	171,937	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	101,074	513,217	407.8%
Stoklar	546,614	475,574	-13.0%
Peşin ödenmiş giderler	23,730	71,989	203.4%
Diğer dönen varlıklar	22,462	30,702	36.7%
DÖNEN VARLIKLAR	1,113,384	2,016,912	81.2%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	46,880	73,573	56.9%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	515,842	985,776	91.1%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	17,242,942	34,236,035	98.6%
Stoklar	230,490	428,306	85.8%
Maddi duran varlıklar	754,202	1,537,300	103.8%
Maddi olmayan duran varlıklar	2,273	1,847	-18.7%
Peşin ödenmiş giderler	986	999	1.3%
DURAN VARLIKLAR	18,793,615	37,263,836	98.3%
TOPLAM VARLIKLAR	19,906,999	39,280,748	97.3%
Kısa vadeli borçlanmalar	2,290,326	687,842	-70.0%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	169,467	1,119,600	560.7%
Ticari borçlar	89,362	117,475	31.5%
Diğer borçlar	51,005	36,667	-28.1%
Ertelenmiş gelirler	164,871	100,010	-39.3%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	42,294	80,073	89.3%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,807,325	2,141,667	-23.7%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,578,220	2,597,243	0.7%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	2,226	6,176	177.4%
Ertelenmiş gelirler	218	740,249	339463.8%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,580,664	3,343,668	29.6%
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Pay ihraç primleri	25,770	25,770	0.0%
Birikmiş diğer kapsamlı gelir	442,288	1,282,391	189.9%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	74,421	74,459	0.1%
Geri alınmış paylar (-)	-5,930	-5,930	0.0%
Geçmiş yıllar kârları	7,675,656	12,982,423	69.1%
Net dönem kârı / zararı	5,306,805	18,436,300	247.4%
ÖZKAYNAKLAR	14,519,010	33,795,413	132.8%
TOPLAM KAYNAKLAR	19,906,999	39,280,748	97.3%

31.12.2021 tarihinde 19.907 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.12.2022 tarihi itibarıyla %97,3 oranında artarak 39.281 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %86, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %14'tür.

Şirket aktiflerinin %96'sını yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %2'sini nakit, nakit benzeri ve finansal varlıklar oluşturmaktadır.

Şirketin nakit varlığı 31.12.2022 itibarıyla 925 milyon TL seviyesindedir.

Satış vaadi sözleşmeleri ve diğer işlemler karşılığında 380 milyon TL alacak senedi alınmıştır. Bunun 53 milyon TL'lik bölümü Torun Center projesinden, 23 milyon TL'si Mall of İstanbul projesinden ve 304 milyon TL'lik bölümü 5. Levent 2. Etap projesinden oluşmaktadır.

Toplam stoklar yılsonuna göre %17 artarak 904 milyon TL'ye yükselmiştir. Stokların 378 milyon TL'si Torun Center, 428 milyon TL'si 5. Levent 2. Etap, 80 milyon TL'si MOİ 2. Etap-High Residence projesinden; bakiyesi diğer projelerden oluşmaktadır.

Şirketimiz 2022 yılında 249 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.

Yatırım Harcamaları	(01.01.2022 - 31.12.2022) /(Bin TL)
Paşabahçe Projesi	520
Karaköy Otel Projesi	19,796
5. Levent 2. Etap	197,816
Diğer	31,110
TOPLAM	249,242

Torun Center'da ise 2015 Aralık ayından itibaren müşterilerimize ofis teslimlerine başlanmış, 2016 Mayıs ayından itibaren de konut teslimlerine başlanmıştır. Proje başlangıcından 31 Aralık 2022 tarihine kadar 1.378 milyon TL'lik satış geliri elde edilmiştir. 2022 yılında ise 447 milyon TL'lik satış hasılatı gerçekleşmiştir. Projemizde yer alan ofis ve rezidansların satışlarına devam edilmektedir.

2015 yılı Nisan ayında satışlarına başladığımız 5. Levent projesinde 31 Aralık 2022 tarihine kadar 2.300 milyon TL satış geliri elde edilmiştir. 2022 yılında ise 25 milyon TL'lik satış hasılatı gerçekleşmiştir.

MOİ 2. Etap High Residence proje başlangıcından 31 Aralık 2022 tarihine kadar 115 milyon TL satış gelir elde edilmiştir. 2022 yılında ise 59 milyon TL'lik satış hasılatı gerçekleşmiştir.

MOİ 1. Eapta ofis stokunda yer alan 1 adet yatay ofis satılarak 48 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir.

Pasif tarafında ise en ağırlıklı kalem 4.398 milyon TL ile finansal borçlardır (banka kredileri). Bunun %59'u uzun vadeli kredilerdir. Banka borçlarının %19'u Euro ve %81'i TL cinsindedir. USD döviz cinsi banka kredisi kalmamıştır. Şirketimizin banka borçları, orijinal para birimi cinsinden Aralık 2022 itibarıyla 42 milyon Euro ve 3.563 milyon TL'dir.

31.12.2022 itibarıyla ağırlıklı ortalama kredi maliyeti TL kredi hariç %4,84 seviyesindedir. TL kredi maliyeti %15,03 ve Euro kredi maliyeti %4,84'tür. Şirketimizin net borcu 3.479 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu açığı 31.12.2022'de 712 milyon TL'dir (39,2 milyon Euro yükümlülük ve 3,8 milyon USD varlık). Söz konusu veriler 31.12.2021'de ise 1.994 milyon TL açık pozisyon (105 milyon Euro yükümlülük ve 30 milyon USD yükümlülük) şeklindedir.

Şirketin özkaynakları, 18.436 milyon TL'lik dönem kârı katkısıyla yılsonuna göre %132,8 artarak 33.795 milyon TL'ye yükselmiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %79 artarak 2.662 milyon TL'ye yükselmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %56'sı kira gelirleri, %22'si konut satış gelirleridir. AVM ve ofis kira gelirlerinde, geçen yılın aynı dönemine göre %106 artış olmuştur. Ayrıca, portföyümüzde yer alan AVM'lerdeki mağaza cirolarında 2022 yılında geçen yılın aynı dönemine göre birebirde %158 artış olmuştur.

	1.Ç 2021			1.Ç 2022			2.Ç 2021			2.Ç 2022			3.Ç 2021			3.Ç 2022			4.Ç 2021			4.Ç 2022			2021			2022		
			Değişim			Değişim			Değişim			Değişim			Değişim			Değişim			Değişim			Değişim			Değişim			
Zafer Plaza	1,031,628	1,970,158	91.0%	1,006,771	2,094,126	108.0%	2,055,204	2,407,856	17.2%	1,877,472	2,218,588	18.2%	5,971,075	8,690,728	45.5%															
Deeepo Outlet	493,960	891,718	80.5%	505,004	1,111,491	120.1%	1,112,421	1,398,492	25.7%	1,000,867	1,130,449	12.9%	3,112,252	4,532,150	45.6%															
Konurpark	1,268,646	2,330,465	83.7%	1,168,702	2,504,522	114.3%	2,353,830	2,802,707	19.1%	2,361,684	2,783,259	17.9%	7,152,862	10,420,953	45.7%															
Torium	770,612	2,073,359	169.1%	733,819	2,434,527	231.8%	1,524,436	2,675,468	75.5%	1,765,301	2,853,002	61.6%	4,794,168	10,036,356	109.3%															
Mall of İstanbul	1,688,527	3,583,432	112.2%	1,670,396	3,757,325	124.9%	3,679,287	4,374,407	18.9%	3,710,524	4,105,416	10.6%	10,748,734	15,820,580	47.2%															
Mall of Antalya	361,904	678,495	87.5%	382,658	828,481	116.5%	896,037	1,163,208	29.8%	780,773	885,177	13.4%	2,421,372	3,555,361	46.8%															
TOPLAM	5,615,277	11,527,627	105.3%	5,467,350	12,730,472	132.8%	11,621,215	14,822,138	27.5%	11,496,621	13,975,891	21.6%	34,200,463	53,056,128	55.1%															

	1.Ç 2021			1.Ç 2022			2.Ç 2021			2.Ç 2022			3.Ç 2021			3.Ç 2022			4.Ç 2021			4.Ç 2022			2021			2022		
			Değişim			Değişim			Değişim			Değişim			Değişim			Değişim			Değişim			Değişim			Değişim			
Zafer Plaza	49,266,369	110,602,484	124.5%	55,926,121	146,292,447	161.6%	108,808,036	2	-100.0%	97,612,711	208,729,340	113.8%	311,613,237	465,624,273	49.4%															
Deeepo Outlet	43,517,282	132,452,576	204.4%	66,888,228	263,323,252	293.7%	161,171,506	481,372,799	198.7%	151,618,524	367,416,503	142.3%	423,195,540	1,244,565,129	194.1%															
Konurpark	209,712,682	480,389,085	129.1%	226,662,565	658,480,940	190.5%	409,020,721	898,108,295	119.6%	448,512,609	1,091,890,454	143.4%	1,293,908,578	3,128,868,776	141.8%															
Torium	74,107,968	190,388,561	156.9%	84,966,906	254,181,803	199.2%	144,622,910	311,671,433	115.5%	174,157,251	391,498,804	124.8%	477,855,035	1,147,740,600	140.2%															
Mall of İstanbul	404,607,305	1,173,479,705	190.0%	458,020,117	1,546,547,260	237.7%	890,270,631	2,313,176,858	159.8%	1,073,647,204	2,454,531,050	128.6%	2,826,545,257	7,487,734,872	164.9%															
Mall of Antalya	65,942,709	187,423,004	184.2%	88,892,884	353,453,181	297.6%	206,819,565	648,849,566	213.7%	194,324,282	531,891,043	173.7%	555,979,440	1,721,616,795	209.7%															
TOPLAM	847,154,316	2,274,735,414	168.5%	981,356,822	3,222,278,882	228.3%	1,920,713,369	4,653,178,952	142.3%	2,139,872,581	5,045,957,195	135.8%	5,889,097,087	15,196,150,444	158.0%															

Şirketimiz 2021 yılında %79,2 brüt marjla çalışırken, 2022 yılında ise %76,3 brüt marjla çalışmıştır. 2022 yılında, konut ve ofis satışlarının ortalama brüt kâr marjı %87,5; AVM ve ofis kira gelirlerinde ise %74,3'tür. Şirketimizin faaliyet giderleri (pazarlama ve genel yönetim giderleri), geçmiş yılın aynı dönemine göre %83 artarak 235 milyon TL olmuştur.

İştiraklerimizden Netsel Marina ve Yeni Gimat GYO'dan 2022 mali yılına ilişkin olarak toplam 49,1 milyon TL temettü geliri elde edilmiştir.

Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 1.945 milyon TL, VAFÖK marjı ise %73'tür.

TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 712 milyon TL karşılığı açık pozisyonun, 479 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmasında etkili olmuştur.

3.479 milyon TL tutarındaki net borcumuzun etkisiyle 2022 yılında 447 milyon TL net faiz gideri oluşmuştur.

Netice itibarıyla, esas faaliyetlerdeki gelir artışının ve yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışının katkısıyla şirketimiz 2022 yılında 18.436 milyon TL kâr elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.12.2022 TARİHLİ PORTFÖYÜ HAKKINDA BİLGİLER

BİNALAR:

- Zafer Plaza Alışveriş ve Yaşam Merkezi (Bursa / Osmangazi)
- Korupark AVM (Bursa / Emek, Osmangazi)
- Torium AVM (İstanbul / Esenyurt)
- Deepo Outlet Center (Antalya)
- Mall of Antalya (Antalya)
- Korupark Evleri (Bursa)
- Korupark 3.Etap Konut Projesi (Bursa / Osmangazi-Emek)
- Torium Evleri (İstanbul / Esenyurt)
- Torium Yurt (İstanbul)
- Mall of İstanbul AVM (İstanbul / Başakşehir)
- Mall of İstanbul Ofis ve Konut (İstanbul / Başakşehir)
- Torun Tower (İstanbul / Esentepe)
- Torun Center - Konut (İstanbul / Mecidiyeköy)
- Torun Center - Ofis ve Ticari Alanlar (İstanbul / Mecidiyeköy)
- 5. Levent 1.Etap – Konut + Ticari Alanlar (İstanbul / Alibeyköy)
- Mall of İstanbul 2.Etap – Hilton Mall of İstanbul Otel-Kongre Merkezi (İstanbul / Başakşehir İkitelli)
- Mall of İstanbul 2.Etap – High Residence (İstanbul / Başakşehir İkitelli)
- Mall of İstanbul 2.Etap – Ofis ve Ticari Alanlar (İstanbul / Başakşehir İkitelli)

GAYRİMENKUL PROJELERİ:

- 5. Levent 2.Etap Projesi (İstanbul)
- Paşabahçe Projesi (İstanbul)
- Karaköy Otel Projesi (İstanbul)

ARSA VE ARAZİLER:

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

İŞTİRAKLER:

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

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI:

TL ve yabancı para mevduattan oluşmaktadır.

31.12.2022 Torunlar GYO Portföy Tablosu (000 TL)

	31.12.2021		31.12.2022		
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Arsalar ve Araziler	463,355	2.1%	845,715	1.9%	82.5%
İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (45.629,83 m ²)*	248,805	1.1%	428,855	1.0%	72.4%
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz (12.131,79 m ²)	116,550	0.5%	177,000	0.4%	51.9%
Antalya Kepez Arsalar - Antalya	98,000	0.4%	239,860	0.5%	144.8%
Binalar	18,589,032	85.1%	36,429,845	81.7%	96.0%
Zafer Plaza AVM - Bursa (%72,26 hisse)	457,000	2.1%	567,200	1.3%	24.1%
Korupark AVM - Bursa	2,150,000	9.8%	3,781,600	8.5%	75.9%
Torium AVM - İstanbul	750,000	3.4%	1,150,000	2.6%	53.3%
Deepo Outlet Center AVM - Antalya	693,520	3.2%	1,615,440	3.6%	132.9%
Mall of Antalya - Antalya	1,035,065	4.7%	2,088,260	4.7%	101.8%
Korupark 1., 2. ve 3. Etap - Bursa - 9 adet konut+ 5 adet işyeri + muhtelif adette trafo ve otopark	58,917	0.3%	154,715	0.3%	162.6%
Torium Evleri - İstanbul - 2 daire	1,835	0.0%	3,505	0.0%	91.0%
Torium Yurt (2 adet)	50,000	0.2%	109,130	0.2%	118.3%
Mall of İstanbul AVM - İstanbul	4,800,000	22.0%	9,115,000	20.4%	89.9%
Mall of İstanbul - 2 daire, 1 ofis (kule), 1 ofis (yatay), 12 adet ticari ünite - İstanbul	81,510	0.4%	135,805	0.3%	66.6%
Torun Tower (Ofis binası) - İstanbul	2,700,000	12.4%	6,000,000	13.4%	122.2%
Torun Center Projesi - Satılabilir konut (298 adet konut; 50.194,19 m ²) - İstanbul	1,936,270	8.9%	3,840,005	8.6%	98.3%
Torun Center Projesi - Kiralanabilir ofis ve ticari alan (51.967,33 m ²) - İstanbul	2,146,510	9.8%	4,452,430	10.0%	107.4%
5. Levent Projesi - İstanbul - 8 daire, 50 ticari ünite, 17 adet trafo	274,405	1.3%	514,255	1.2%	87.4%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - High Residence (Satılabilir konut - 14.530 m ²) - İstanbul	358,500	1.6%	850,300	1.9%	137.2%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - MOİ Hilton Otel - Kongre Merkezi - (Otel odası: 175) İstanbul	723,750	3.3%	1,508,400	3.4%	108.4%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - Ofis - Ticari Alan - (Kiralabilir alan - 18.755 m ²) İstanbul	371,750	1.7%	543,800	1.2%	46.3%
Gayrimenkul Projeleri	2,229,190	10.2%	5,982,880	13.4%	168.4%
İstanbul Paşabahçe Projesi (70.644,88 m ²)	1,430,000	6.5%	2,700,000	6.1%	88.8%
Karaköy Otel Projesi - İstanbul	352,720	1.6%	672,880	1.5%	90.8%
5. Levent Projesi 2.Etap - İstanbul (43.405,61 m ²)**	446,470	2.0%	2,610,000	5.8%	484.6%
ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI	21,281,577	97.4%	43,258,440	97.0%	103.3%

İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLERİ	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
ANKAmall + CPAnkara Otel - Yeni Gimat GYO A.Ş. (%14,83 hisse) - Ankara	334,242	1.5%	731,137	1.6%	118.7%
Netsel Marina - Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (%44,60 hisse) - Muğla	127,350	0.6%	478,480	1.1%	275.7%
Bulvar Samsun AVM - TTA.Gay.Yat. ve Yönetim A.Ş. (%40 hisse) - Samsun	105,200	0.5%	148,600	0.3%	41.3%
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLER TOPLAMI	566,792	2.6%	1,358,217	3.0%	139.6%

TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	21,848,369	100.0%	44,616,657	100.0%	104.2%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	31.12.2021	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	31.12.2022	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Vadeli/Vadesiz Döviz Mevduatı	61,082	0%	86,049	0%	40.9%
Vadeli/Vadesiz TL Mevduatı	186,485	1%	839,381	2%	350.1%
TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	247,567	1%	925,430	2%	273.8%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	22,095,936	100%	45,542,087	100%	106.1%
DİĞER VARLIKLAR (YÜKÜMLÜLÜKLER)	-2,188,937		-6,261,339		186.0%
BORÇLAR	5,387,989		5,485,335		1.8%
NET AKTİF DEĞER	14,519,010		33,795,413		132.8%
HİSSE SAYISI	1,000,000,000		1,000,000,000		0.0%
HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER	14.52		33.80		132.8%
KAPANIŞ HİSSE FİYATI	3.92		19.30		392.3%

*Kayabaşı bölgesi için 21.09.2021 tarihinde başlayan imar uygulaması 2022 yılı içinde tamamlanmış ve toplam arsa büyüklüğü imar uygulaması kapsamında küçülmüştür.

**31.12.2021 tarihinde 5. Levent 2.Etap projesi için Torunlar GYO A.Ş.'ye ait olan hisseli kısmın arsa değeri yazılmıştır. 18.04.2022 itibarıyla arsanın tamamı Torunlar GYO A.Ş.'ye aittir.

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

AVM + OFİS	AÇILIŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Zafer Plaza	1999	30.12.2022	567,200	2
Korupark AVM	2007	30.12.2022	3,781,600	13
Torium AVM	2010	30.12.2022	1,150,000	4
Deepo Outlet Center	2004	30.12.2022	1,615,440	6
Mall of Antalya AVM	2017	30.12.2022	2,088,260	7
Mall of İstanbul AVM	2014	30.12.2022	9,115,000	32
Torun Tower Ofis Kule	2014	30.12.2022	6,000,000	21
Torun Center Ofis ve Ticari Alan	2017	30.12.2022	4,452,430	15
TOPLAM			28,769,930	100

31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (AVM ve ofis) 1.496 milyon TL'dir.

Projeler:

PROJELER	BAŞLANGIÇ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Paşabahçe Villa + Otel Projesi	2017	30.12.2022	2,700,000	45
Karaköy Oteli	2019	30.12.2022	672,880	11
5.Levent projesi 2.Etap	2022	30.12.2022	2,610,000	44
TOPLAM			5,982,880	100

Arsalar:

ARSALAR	ALİŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Kayabaşı, Başakşehir, İstanbul	2008	30.12.2022	428,855	51
Kepez, Antalya	2018	30.12.2022	239,860	28
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz	2018	30.12.2022	177,000	21
TOPLAM			845,715	100

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Şirketin konsolide finansal tablosuna göre 925 milyon TL büyüklüğünde para ve sermaye piyasası aracı 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 2022 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 2022 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

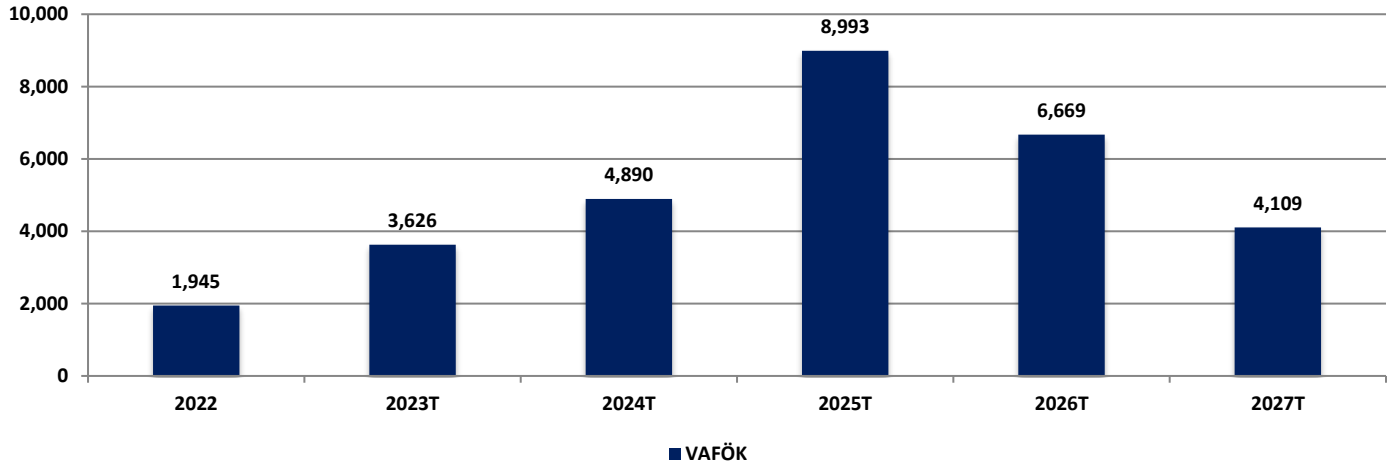
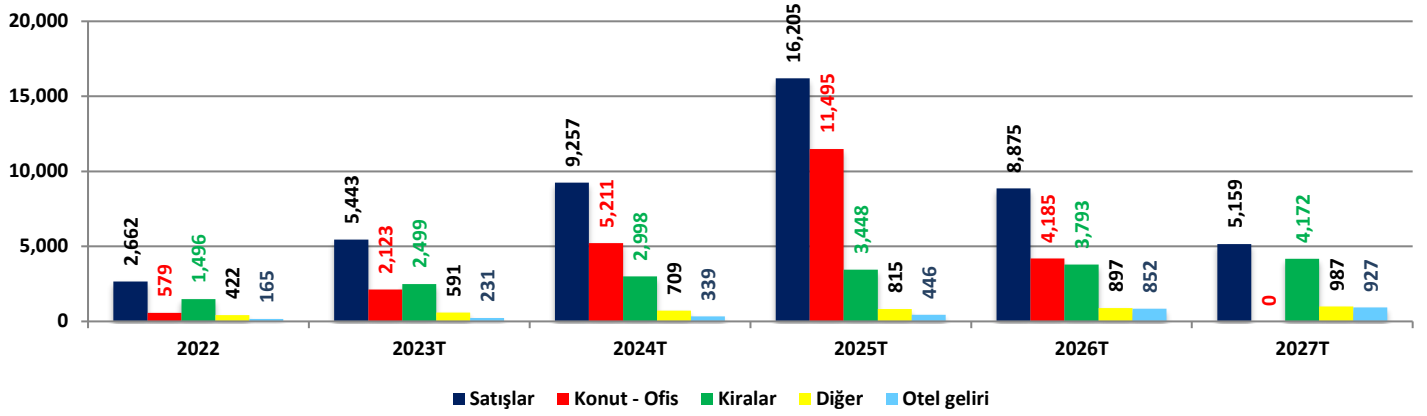
9.5. Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel finansal oranlar

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

TORUNLAR GYO A.Ş. / FİNANSAL ORANLAR	31.12.2021	31.12.2022
CARİ ORAN (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	1,113,384	2,016,912
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,807,325	2,141,667
CARİ ORAN	39.66%	94.17%
ASİT - TEST ORANI (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR	566,770	1,541,338
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,807,325	2,141,667
ASİT - TEST ORANI	20.19%	71.97%
NAKİT ORANI (HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER	247,567	925,430
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,807,325	2,141,667
NAKİT ORANI	8.82%	43.21%
BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM ÖZKAYNAKLAR)		
BORÇLAR TOPLAMI	5,387,989	5,485,335
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	14,519,010	33,795,413
BORÇLANMA ORANI	37.11%	16.23%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI (TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER / BORÇLAR TOPLAMI)		
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,807,325	2,141,667
BORÇLAR TOPLAMI	5,387,989	5,485,335
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI	52.10%	39.04%
KALDIRAÇ ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM KAYNAKLAR)		
BORÇLAR TOPLAMI	5,387,989	5,485,335
TOPLAM KAYNAKLAR	19,906,999	39,280,748
KALDIRAÇ ORANI	27.07%	13.96%
ÖZKAYNAKLARIN TOPLAM KAYNAKLARA ORANI (TOPLAM ÖZKAYNAKLAR / TOPLAM KAYNAKLAR)		
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	14,519,010	33,795,413
TOPLAM KAYNAKLAR	19,906,999	39,280,748
ÖZKAYNAKLARIN / TOPLAM KAYNAKLARA ORANI	72.93%	86.04%

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 2022 yılında ücret ve prim toplamı olarak 4.345

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

31.12.2022 itibarıyla şirketimizin çalışan personel sayısı 187'dir. İş Kanunu'na tabi sendikası çalışanlarımız vardır. Toplu sözleşme mevcut değildir. Aylık ücretinden başka sağlanan hak ve menfaat bulunmamaktadır.

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

Esas Sözleşme'nin 6. Maddesine göre Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalmak kaydıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara bağış yapabilir. 01.01.2022 - 31.12.2022 döneminde 31.973 milyon TL bağış ve yardım yapılmıştır.

10.6. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

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

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

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

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

Bursa / Zafer Plaza AVM - İşletmeci Şirket

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

Şirketimiz,

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

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

10.8. Ortaklık hisse senedi performansına ilişkin bilgiler

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Ortaklık hisse senetlerinin 31.12.2022 itibarıyla BİST son seans kapanış fiyatı 19,30 TL'dir.

Şirketimizin 31.12.2022 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 39.281 milyon TL, toplam özsermayesi (net aktif) 33.795 milyon TL, 1.000.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 33,80 TL'dir.

	31.12.2021	31.12.2022	Değişim
BİST 100 (XU 100)	1,857.65	5,509.16	196.57%
BİST GYO (XGMYO)	721.09	2,098.94	191.08%
TRGYO	3.92	19.30	392.35%

31 Aralık 2022 itibarıyla BİST 100 Endeksi 5.509,16; Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) ise 2.098,94 seviyesindedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Türk Lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi %196,57; BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %191,08; Torunlar GYO hisse senedi ise %392,35 oranında değer kazanmıştır.

10.9. Ortaklığın portföy sınırlamaları kontrolleri

Burada yer alan bilgiler, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî 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 Resmî Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmî 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, 31.12.2022 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.

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 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 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.

Emre Çamlıbel



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 2022 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 itibarıyla 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 2022 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 2022 faaliyet dönemi itibarıyla, 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:



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurumsal Yönetim Bilgi Formu
2022 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

2022 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	Zoom üzerinden ve Kavacık merkez ofiste 7 adet yerli ve yabancı kurumsal portföy şirketi ile toplantı 126 adet kurumsal ve bireysel yatırımcı ve analist ile telefon ve e-mail görüşmeleri yapılmıştır.
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/1022889
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı 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	Yoktur
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 Uyum İlkeleri Raporu
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1030873
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	2021 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	Şirketimizin, 01.01.2021-31.12.2021 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın II-14.1 sayılı tebliği kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen uyulması zorunlu formata uygun olarak hazırlanan ve bağımsız denetçi denetiminden geçmiş olan Finansal Tablolarına göre, 2021 yılı faaliyetlerinden 5.306.805 Bin TL dönem karı, Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlara göre 188.128.879 TL dönem zararı gerçekleşmiştir. Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre oluşan zarar nedeni ile kar dağıtımını yapılmamasına karar verilmiştir.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1030875

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
17/05/2022	0	% 85,58	% 78,85	% 6,73	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/1022889

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-Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler-Bağımsızlık Beyanı
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Yönetim Kurulu - Yönetim Kurulu Komiteleri
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- 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 ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Yıllık Faaliyet raporu -
Personel ve İşçi
Hareketleri, Toplu
Sözleşme Uygulamaları,
Personel ve İşçiye
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	1
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	Yatırımcı ilişkileri - Kurumsal - Genel Kurul İç Yönerge
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	Yatırımcı ilişkileri - Kurumsal - Etik Kurallar
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	0
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 GYO'yu 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. 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 değildir.
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

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Aziz Torun	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	20/09/1996	Yok	Değerlendirilmedi (Not considered)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Mehmet Torun	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	03/05/2010	Yok	Değerlendirilmedi (Not considered)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Mahmut Karabıyık	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	21/01/2008	Yok	Değerlendirilmedi (Not considered)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
İsmail Kazanç	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	20/05/2021	Yok	Değerlendirilmedi (Not considered)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Ramadan Kumova	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	19/06/2018	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/825876	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
Kenan Yavuz	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	19/06/2018	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/825876	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
Mehmet Emre Çamlıbel	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	21/05/2020	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/825876	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)

4. YÖNETİM KURULU-II

4. YÖNETİM KURULU-II	
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki veya elektronik olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	66
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)	Mehmet Emre Çamlıbel	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)	Ramadan Kumova	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)	Emre Çamlıbel	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)	İsmail Kazanç	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)	Mehmet Emre Çamlıbel	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)	A. Vahit Kaplan	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)	Mehmet Emre Çamlıbel	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Aday Gösterme Komitesi (Nomination Committee)	Kenan Yavuz	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Ücret Komitesi (Remuneration Committee)	Ramadan Kumova	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Ücret Komitesi (Remuneration Committee)	Kenan Yavuz	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Ücret Komitesi (Remuneration Committee)	Mehmet Emre Çamlıbel	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)

4. YÖNETİM KURULU-III

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 ilişkileri - 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 ilişkileri- 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	% 33,3	4	4
Denetim Komitesi (Audit Committee)		% 100	% 100	4	4
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		% 50	% 50	6	6
Aday Gösterme Komitesi (Nomination Committee)		% 100	% 100	1	1
Ücret Komitesi (Remuneration Committee)		% 100	% 100	1	1



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

2022 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

2022 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 kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek 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 internet 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 yansıtmalarını 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 alınması 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 halefiyet planlaması üzerine 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 düzenlenmektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.		X				Dönem dönem bilgilendirme ve toplantı yapılmaktadır.
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 alınamamaktadır.
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					
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.			X			Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmektedir. Fakat sendika olmadığından görüş alınamamaktadır.Bu

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

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM BEYANI

2020 yılında yayınlanan SPK Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'nde halka açık ortaklıkların çevresel, sosyal, kurumsal yönetim çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkeler paylaşılmış olup; bu gelişmeye paralel olarak SPK tarafından Kurumsal Yönetim Tebliği'nde Ekim 2020'de yapılan değişiklikle uygulamaya konulan Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi ile ilgili olarak Şirket tarafından değerlendirme çalışmaları yapılmış, Şirket'in uyum ve raporlama açısından mevcut durumu ve iyileştirme alanları incelenmiştir. Şirket, SPK'nın Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'nde belirtilenler dâhil sürdürülebilirlik alanındaki iyi uygulamaları takip etmekte ve çalışmalarını bu alanda genel kabul görmüş en iyi uygulamalara olabildiğince uyum sağlama hedefiyle yürütmektedir.

Bu çerçevede Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından SPK'nın "uy ya da açıkla" yaklaşımı ile hazırladığı zorunlu olmayan "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesinde" belirtilen bazı ilkelere uyum sağlanabilmektedir. Söz konusu ilkelerin bir kısmında uygulamada yaşanan zorluklar, genel ulusal ve uluslararası arenadaki belirsizlikler, bazı ilkelerin Şirket'in mevcut yapısı ile tam örtüşmemesi, devam eden çalışmalarda elde edilecek bulgulara göre uyum esaslarının belirlenecek olması gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanamamıştır.

Şirketimizin sürdürülebilir değer yaratma hedefine katkı sağlayacak şekilde, henüz tam uyum sağlanamamış olan ilkelere ilerleyen dönemde azami ölçüde uyum sağlanması hedeflenmekte ve bu doğrultuda komitemiz gözetiminde sürdürülebilirlik çalışmalarına yönelik faaliyetlerin sürdürülmesine devam edilmektedir. Bu çerçevede, 2022 yılı faaliyet dönemini kapsayan Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu söz konusu ilkelerin uygulanabilen ve uygulanamayan

hususlarını içerecek şekilde ve şirketimizin bu konudaki öncelikleri doğrultusunda hazırlanmıştır. Sürdürülebilirlik İlkeleri çerçevesinde hazırlanmış olan Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu tarafımızca incelenmiş ve yapılan değerlendirme sonucunda söz konusu Rapor, yukarıda yer alan beyanımız doğrultusunda uygun bulunarak bilgilerinize sunulmuştur.

Saygılarımızla,

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Tarih: 10.03.2023

Kurumsal Yönetim Komitesi

Komite Başkanı
M.Emre ÇAMLİBEL

Kurumsal Yönetim Komitesi

Komite Üyesi
H.Didem HÖMEK

Kurumsal Yönetim Komitesi

Komite Üyesi
Pelin ÖRSEL

İnşaat sektörünün Türkiye ekonomisi içindeki önemini üç etkene bağlamak mümkündür:

- Konut, okul, yol, hastane ve benzeri birçok altyapının hayata geçirilmesindeki rolü,
- Hacim olarak büyüklüğü,
- İnşaat alanında kullanılan malzemelerin üretimindeki rolü.

Özellikle son dönemde, dünyada ve ülkemizde inşaat sektöründe müşteri beklentileri ve taleplerinin hızla değişmesi ve bu taleplerin inşaat maliyetlerini de yükseltmesi sektörün yeni teknolojilere yönelmesini zorunlu bir hale getirmektedir. Yeni teknolojiler ve bu teknolojilere yapılacak yatırımlar sayesinde hem maliyetlerin düşürülmesi, hem de farklılaşan müşteri talep ve beklentilerine karşılık verilmesi mümkün hale gelmektedir. Bu açılardan değerlendirildiğinde inşaat sektörünün yeni bir değişimin eşiğinde olduğu ve sektörün geleceğinde rekabet ölçütünün teknolojik gelişmelerde yattığı öngörülebilmektedir.

İnşaat malzemeleri alanında yapılması gereken yenilik ve teknolojik değişimin tek nedeni maliyetler değildir. Müşterilerden gelen taleplerin yanı sıra sürdürülebilir kentleşme ve çevrenin korunması, dolayısıyla kentleşmenin çevreye verdiği zararların en aza indirgenmesi tüm inşaat sektöründe inovasyonu artık zorunlu hale getirmektedir. İnşaat sektörü açısından sürdürülebilirlik; çevre dostu, daha az enerji tüketen, daha az CO₂ salınımı yapan ve daha az atık üreten binaların tasarımı ve inşası ve kullanılan malzemelerin üretimi ile de yakından ilgilidir.

Modern sürdürülebilirlik girişimi hem yeni binaların yapımını, hem de mevcut binaların iyileştirmesini kapsayan bir yaklaşımdır. Sürdürülebilir tasarım olarak da bilinen bu yaklaşımın amacı, binanın yaşam döngüsü ile tasarım uygulamaları arasında sinerji oluşturmaktır.

Yeşil yapılanma, sıklıkla güneş enerjisi kullanımı, fotovoltaiik teknikler, bitki ve ağaçların yeşil çatılarda kullanımı, yağmur bahçeleri, yağmur suyunun kaçmasının engellenmesi ve atık ısı kazanım pompaları gibi yenilenebilir kaynakların kullanım avantajlarını vurgulamaktadır. Paketlenmiş çakıl veya klasik konsantre yerine geçirgen konsantre veya yeraltı suyunun yenilenmesi için asfalt kullanımı gibi birçok teknik de bulunmaktadır.

Yarattığı katma değer ve istihdamla Türkiye’de ekonomik büyümenin lokomotifi konumunda olan inşaat sektörü için belirlenen hedef, bu konumunu daha da güçlendirerek uluslararası pazarlarda yüksek rekabet gücü elde etmektir. Bu hedefe ulaşmada teknolojik kapasitenin artırılarak katma değeri yüksek ürünlere yönelmenin yanı sıra doğal kaynakları hızla tükenmekte olan dünyamızda en önemli gündem maddelerinden biri haline gelen sürdürülebilirlik konusunun da sektörde öncelikler arasına alınması zorunluluk haline gelmiştir.

Sürdürülebilir bir gelecek için çevreyi daha az kirleten, doğaya daha az zarar veren, doğal kaynakları daha etkin kullanabilen, enerji verimliliği yüksek ve karbon salınımı daha düşük binalar tasarlanması gerekmektedir. Doğaya saygılı, ekolojik, konforlu ve enerji tüketimini azaltmak üzere geliştirilen yeşil binalar aynı zamanda enerji verimliliği, çevre ve iklim değişikliğine karşı duyarlı, sağlık ve güvenliğine önem veren tüketicilerin de beklentilerini karşılamaktadır.

Binaların özellikle ısınma amaçlı enerji tüketimlerinin azaltılabilmesi, binalardaki ısı kayıplarının en aza indirilmesi ile mümkün olacaktır. Bu amaçla, öncelikli olarak daha iyi yalıtım malzemeleri geliştirilmesi ve kullanılması, verimli ısıtma, soğutma sistemleri kullanılması, güneş ve rüzgâr gibi yenilenebilir enerji kaynaklarından daha etkin şekilde faydalanılması gerekmektedir. Bunun yanı sıra daha hafif, daha esnek, daha dayanıklı, daha uzun ömürlü, hem üretim, hem kullanım süreçlerinde çevreye daha az zarar veren, yenilenebilir enerji kaynaklarından daha etkin şekilde faydalanabilen inşaat malzemelerine ve binalara ihtiyaç duyulmaktadır.

Torunlar GYO A.Ş., geliştirdiği projelerle milyonlarca insan ve kurumun hayatlarında rol oynamakta; geleceklerini planlama ve inşa süreçlerinde yanlarında yer almaktadır. Bu kapsamda en geniş yelpazede iş ortakları, sivil toplum kuruluşları, kamu otoriteleriyle yakın bir iş birliği içinde çalışmakta ve hizmet döngüsü dâhilinde kurumsal sorumluluklarının gereklerini eksiksiz bir biçimde yerine getirmeyi hedeflemektedir.

Torunlar GYO'nun sürekli değer yaratarak uzun vadeli sürdürülebilir büyüme kaydetmek şeklinde tanımladığı stratejisi, etkinliği, çevikliği ve örgütsel verimliliği müşterilerine, hissedarlarına, çalışanlarına, topluma ve çevreye kattığı değeri sürekli ve belirgin bir biçimde artırmasına olanak tanımaktadır.

Sürdürülebilirlik, dışsal etkenlere karşı dirençli planlar ve süreçler inşa ederek doğru bir strateji ve iş modeline sahip olmakla yakından ilgilidir. Torunlar GYO, bu anlamda hissedarlarının kararlı desteğine de sahip olmaktan mutluluk duymakta; çalışanlarının yüksek aidiyet duygusu ile paydaşlarının markaya olan inancı ve güveni de bu yolculukta ihtiyaç duyduğu en değerli varlığı oluşturmaktadır.

Torunlar GYO ulusal ölçekte sürdürülebilir yarınların inşası çalışmalarında rol almaya, bu konuda sektörüne öncülük etmeye, insanlığın geleceğine katkıda bulunmaya devam edecektir.

Torunlar GYO, paydaşlarına karşı en temel yükümlülüğünü kısa vadede olduğu gibi uzun vadede de kalıcı değer üretmek olarak tanımlamaktadır. Sürdürülebilirliği ise yeniçağın çevresel, sosyal ve ekonomik sorunlarının çözümüne katkıda bulunmayı kolaylaştıracak değerli bir araç ve aynı zamanda sürekli bir amaç olarak görmektedir. Sürdürülebilirliğin, müşterileri ve paydaşları nezdinde işini güçlü kılacağına ve bu alandaki çalışmaların hissedarları için bir gurur kaynağı olacağına da inanmaktadır.

Hizmet döngüsü kapsamında attığı her adımda doğru ve şeffaf olmayı, etik değerleri gözetmeyi ve yasalara tam uyumu sürdürmeyi en temel konular olarak gündeminde tutan

Torunlar GYO'nun piyasadaki varlığı, ekonomik canlanmaya, toplumun refahına, insanların yaşam şekillerine ve hatta tüketim kalıplarına dahi etki etmektedir.

Küresel koşulların her geçen gün zorlaştığı, dalgalanmaların olağan süreçlere dönüştüğü bir konjonktür içinde kıt kaynaklar büyüyen nüfusun ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kalırken, insanlık çok sayıda sorunu çözmekle uğraşmaktadır. Böylesi bir dünyada rekabet, bugünkünden çok daha farklı olacaktır.

Şirketlerin bu süreçte benimsemesi gereken en doğru yaklaşım, bir taraftan risklerin etkin bir biçimde yönetilmesini ve hissedar değerinin pekiştirilmesini, diğer taraftan ise kaynak aktarma çalışmalarıyla topluma ve çevreye olan etkilerin dengeli bir şekilde yönetilmesini gerektirmektedir.

Torunlar GYO, gücünün ve istikrarının kaynağı olarak sağlam kurumsal yönetimini, güçlü ve esnek bilançosunu, şeffaf raporlama sistemini ve hepsinin ötesinde riske duyarlı yaklaşımını görmektedir. Bütün bunlar yukarıda tanımlanan sürdürülebilirlik yaklaşımına uygun olarak müşterilerin, hissedarların ve çalışanlarının uzun vadede artan oranda desteklenmesini sağlayacaktır.

Çalışanlarını başarının merkezinde tutan Torunlar GYO, çalışanlarının üyesi olmaktan gurur duyacağı, emeğe saygılı ve güvenli bir iş ortamının sürekliliğini sağlamaya ve geliştirmeye odaklanmaktadır.

Toplumu, farklı sosyal sorumluluk projeleriyle desteklemekten mutluluk duyan Torunlar GYO, bu çalışmalarını bir görev olarak görmekten ziyade üyesi olduğu ve ticari faaliyetlerini sürdürdüğü topluma karşı doğal sorumluluğu olarak tanımlamaktadır.

Etkinliği ve verimliliği kârlılığın olduğu kadar paydaşlar için kalıcı değer üretmenin de temeli olarak kabul eden Torunlar GYO, sürdürülebilirliği maliyet tabanını optimal bir noktada yönetmek ve performans hedeflerine ulaşmak açısından önemli bir platform olarak

görmektedir. Yapılanmasının etkinliğini ve verimliliğini geliştirdiği sürece, rekabet gücünü koruyarak ve hizmet döngüsünde toplam çıktısını sürekli artırarak paydaşlarına sunduğu değeri uzun vadede yükseltmeyi başaracaktır. Bu, sürdürülebilirliğin ekonomik cephesi olarak görünse de, çevresel ve toplumsal boyuttaki sorumluluklarını yerine getirmesi bakımından da hayati değerdedir.

Sosyal, ekonomik ve çevreye yönelik sorumluluklarını yerine getirmeyi iş öncelikleri arasında gören Torunlar GYO, ülkenin geleceği için, sürdürülebilirliğin önemine inanmakta ve faaliyet gösterdiği her alanda bunu desteklemektedir. Bu doğrultuda hem iş alanlarında yaptığı iyileştirmelerde, hem de kurumsal sosyal sorumluluk projelerinde, toplumdaki aldığını topluma geri verme ve topluma değer katma felsefesiyle hareket etmektedir.

Torunlar GYO, yaptığı işin sürdürülebilirliği için etkin bir paydaş iletişimi politikasının önemine inanmaktadır. Tüm paydaşlarıyla açık ve şeffaf ilişkiler kurarak beklentilerini ve önceliklerini öğrenerek bunlara uygun çözümler aramaktadır. Onların beklentilerini iş stratejilerine yansıtarak karşılıklı fayda yaratma hedefiyle kararlarını almaktadır.

Torunlar GYO, sorumlu ve sürdürülebilir bir yaklaşımla iş yapmayı ve büyümeyi, ekonomik ve toplumsal bir ihtiyaç olarak görmektedir. Kurumsal sorumluluk, Torunlar GYO için yönetsel bir araç ve aynı zamanda kurumsal stratejisinin bir parçasıdır.

Torunlar GYO, tanımladığı süreçler ve yürüttüğü projelerle müşteri memnuniyetinin ve bağlılığının artırılmasını hedeflemektedir. Gerek organizasyon yapısı, gerekse yürütülen faaliyetler (müşteri memnuniyeti araştırmaları, vb.) bu hedefin çalışanlar tarafından anlaşılmasını ve hedefe ulaşılmasını sağlamaktadır.

Müşterilerin ürün ve hizmet memnuniyetini düzenli olarak izlemek ve kendini geliştirmek için her yıl müşteri memnuniyeti anketleri gerçekleştiren Torunlar GYO, bu konuda uzman ve yetkin araştırma firmaları tarafından örnekleme metoduyla yürütülen anketleri, müşterilerine uygulamakta; ilgili analizler sonucunda da gerekli aksiyonları almaktadır.

Torunlar GYO, ekolojik çevreye karşı sorumluluğunun iş süreçlerinde kullanılan enerjiyi azaltmakla başladığını bilmekte ve bu bilinçle genel müdürlük ve AVM'lerde kâğıt, plastik ve evsel atık olmak üzere toplanan atıkların ayrıştırıldığı geri dönüşüm kutuları bulundurmaktadır. Her atık, türüne göre ayrı ayrı toplanmakta ve daha sonra ilgili kuruluşlara geri dönüşüm için verilmektedir. Ayrıca pil atık kutularıyla kullanım süreleri dolmuş piller toplanarak geri dönüşüm için yerel belediyelere gönderilmektedir.

Doğal kaynaklar hızla azalmakta; bu nedenle AVM'lerde su, gaz, elektrik, mazot olabildiğince ekonomik kullanılmaya çalışılmaktadır. Enerji bedelleri sürekli artmakta, artan bedeller ancak tasarruf yoluyla telafi edilebilmektedir. İşin ekonomik boyutunun yanı sıra çevre kirliliği ve küresel ısınma konularında da hassas davranılmaktadır. Tasarruf yapılabilecek potansiyele sahip sistemlerin tespiti ve bu sistemlerin çalışmaları, tepkileri ve teknolojik gelişmelerini izlemek kadar bulunan çözümlerin konfor şartlarını düşürmemesine ve uygulanabilir düzeyde olmasına da dikkat edilmektedir.

Kullanılan yöntemler şunlardır:

- Günlük olarak tüketimlerin takibi, değerlendirilmesi ve müdahalesi,
- Tasarruf yapılabilecek sistemlerin tespiti ve uygulama/geliştirme,
- Tasarruf kültürünün teknik ekibe aktarılarak aktif rol almalarını sağlamak,
- Ekipler arası koordinasyonun sağlanması,
- Operasyonların sonuçlarının değerlendirilmesi.

Bu tedbirler neticesinde, AVM bazında, özellikle elektrik sarfiyatında 2019 yılına göre % 15,5 tasarruf sağlanmıştır. Ancak 2022 yılında, pandemi yılı olan 2021'e göre bir miktar artış olmuştur. Detaylar aşağıdaki tablodadır. Su tüketimi ise 2019 yılına göre %13 tasarruf sağlanmıştır. Ancak 2022 yılında, pandemi yılı olan 2021'e göre bir miktar artış olmuştur. Detaylar yine aşağıdaki tablodadır.

2021-2022 Fark (%)	Mall of İstanbul	Zafer Plaza	Korupark	Torium	Deepo Outlet + Mall of Antalya
Su (m³)	+23,50	+37,6	+22,3	+49,70	+19
Elektrik (kwh)	+22,3	+13,8	+12,8	+32,1	+22,1

Torium Alışveriş Merkezi'nin çevreye duyarlı ve enerji tasarrufunu teşvik eden uygulamaları Amerikan Çevre Dostu Binalar Konseyince tescillenmiş; Torium, Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik (LEED) Sertifikası almaya hak kazanan Türkiyedeki ilk alışveriş merkezi olurken, Avrupada da bu sertifikayı alan en büyük binalardan biri olmuştur.

Lokasyonu, mimarisi ve A Plus olma özelliğiyle ofis anlayışına farklı bir bakış açısı getiren Torun Tower, LEED sertifikasının kriterleri olan sürdürülebilir alanlar, su verimliliği, enerji ve atmosfer, malzeme ve kaynaklar ile iç mekân hava kalitesi alanlarındaki başarılı uygulamaları ile 21.07.2014 tarihinde LEED Gold Sertifikasının sahibi olmuştur.

Torun Tower, toplu taşıma araçlarına yakınlığı ile toplu taşımayı; bünyesinde bulunan bisiklet parkları ve duşlar ile de bisiklet kullanımını teşvik ederek bireysel araç kullanımından doğan karbondioksit salınımını azaltmayı hedeflemektedir. Projede, düşük emisyonlu ve yüksek yakıt verimi sağlayan araç kullanımına dikkat çekmek amacıyla, çevreye duyarlı araç kullanan ziyaretçilere otoparkların en prestijli alanı ayrılmaktadır. Projede, gece görüşünü engellemek ve ışık kirliliğini azaltmak için ise iç ve dış aydınlatma tasarımı özenle yapıldı.

Torun Tower'da su kullanımını azaltmak için yüksek verimli sensörlü bataryalar kullanılarak şebeke suyu kullanımında %45 tasarruf sağlanmaktadır. Düşük debili rezervuar ve pisuar seçimiyle atık su oluşumu ise %50 azaltılarak kanalizasyon sistemlerinin kullanımı

hafifletilmektedir. Peyzaj alanlarında şebeke suyu tüketimini azaltmak için ise az su tüketen yerel bitkiler tercih edilmekte ve damlama sulama sistemi kullanılmaktadır.

Projede maksimum enerji tasarrufu sağlamak için binanın enerji performansı ASHRAE 90.1.2007 standardı ile karşılaştırılmış ve enerji etkin sistemler kullanılarak enerji maliyetinde %32 tasarruf sağlanmıştır.

Doğal kaynakların kullanımını düşürmek amacıyla, inşaat maliyetinin %30'u kadar geri dönüştürülmüş malzeme kullanılan Torun Tower'da yerel ekonomiye katkıda bulunmak ve nakliye kaynaklı yakıt tüketiminden dolayı oluşan çevre kirliliğini önlemek amacıyla, inşaat maliyetinin %50'si kadar yerel malzeme kullanılmıştır.

İç mekân hava kalitesinin korunması için tüm klima santrallerinde yüksek verimli filtreler kullanılırken ASHRAE 62.1.2007 standardına göre bina içerisine %30 daha fazla taze hava

verilmektedir. Temizlik odası ve otoparklarda negatif basınçlandırma yapılarak kirli havanın temiz havayla karışıp bina havalandırma sistemine girişi engellenmektedir. Kullanım yoğunluğu yüksek olan food court alanlarında ve otoparklarda karbon sensörleri kullanılarak iç mekân hava kalitesi kontrol altında tutulmaktadır.

Torun Tower, Torunlar GYO'nun İstanbul'daki ilk AVM yatırımı Torium'dan sonra, LEED Gold Sertifikasını alan ikinci projesi olmuştur. Torunlar GYO'nun 2014 Mayıs ayında açılan ve Türkiye'nin en büyük eğlence, alışveriş ve yaşam merkezi olan Mall of İstanbul AVM, Mayıs 2015'te LEED Gold Sertifikası'nı almıştır.

LEED sertifikası alım süreçlerinde sürdürülebilir alanlar oluşturma, su verimliliği, enerji ve atmosfer, malzeme ve kaynaklar, iç mekân kalitesi ve

tasarımda yenilik başlıkları altında faaliyetlerini sürdüren Torunlar GYO, gelecek nesillere sürdürülebilir ve çevre dostu eserler bırakmayı kendisine misyon edinmiştir.

Süreç boyunca yapılmakta olan faaliyetler kısaca Őu Şekilde özetlenebilir:

- Projelerde seçilen arsalar, toplu taşımaya yakın olduğundan bireysel araç kullanımı yerine toplu ulaşımı teşvik etmekte ve bu vesileyle CO₂ salınımını düşürmektedir.
- Aydınlatma tasarımlarında ışık kirliliğini azaltmak ve gece görüşünü engellemeyecek çözümler üretilmektedir.
- Hava ve su kirliliğini önlemek ve toprak kaybının önüne geçmek adına ESC (erozyon ve sedimentasyon kontrolü) yapılmaktadır.
- Isı adası etkisinin önlenmesi için otoparkların yer altında bulunması, yeşil çatı uygulamaları ve yansıtıcı renkli malzemeler kullanılması da yapılmakta olan diğer önemli faaliyetler arasında yer almaktadır.
- Su tüketiminin azaltılması için sensörlü batarya kullanımı, düşük debili rezervuar ve pisuar seçimi, az su tüketen bitki ve ağaç tercih edilmesi, damlama sulama sistemi kullanılması su verimliliği açısından yürütölen faaliyetlerden bazılarıdır.
- Bununla birlikte ısıtma ve soğutma sisteminde ozon tabakasına zarar verecek gazlardan kaçınılması, enerji tasarrufu yapacak enerji modellemeleri yapılması, enerji ve atmosfer açısından yürütölmektedir.
- Geri dönüştürölmüş malzeme kullanılması, malzeme tedariklerinde nakliye kaynaklı yakıt tüketiminden oluşın çevre kirliliğini önlemek adına yerel malzeme kullanılması da malzeme ve kaynakların kullanılması açısından yapılmakta olan diğer önemli faaliyetlerdir.

Ekonomik büyüme ve verimlilik hedefleriyle bağlantılı olarak optimal sayıda çalışan istihdam etmeye gayret gösteren Torunlar GYO'nun 2022 yılsonu personel sayısı 141'dir (2021:144). Ücretlerin belirlenmesinde cinsiyet, belirleyici bir faktör değildir. Kadın ve erkek çalışanlara benzer ücretler verilmektedir.

Torunlar GYO'ya bağı tüm inşaat, AVM ve fabrikalarımızda iş sağlığı ve güvenliği kültürü oluşturmak için gerekli alt yapı kurulmuş ve devamlılığı konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Bu kapsamda kuruluşumuz, çalışanlarına, taşeronlarına, stajer ve

tedarikçilerine düzenli olarak eğitimler vererek, denetimler yaparak bu kültürün sürdürülebilirliği sağlamaktadır.

Tüm gerekliliklerimizi başta 4857 sayılı İş Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bunlara bağlı olan yönetmelik, tebliğler olmak üzere yurt içi ve yurt dışı yayımlanan standartlar, toplu korumaya yönelik sektördeki iyi uygulamalar ve çalışanlarımızdan alırız.

Torunlar GYO olarak amacımız, çalışanlarımızı buldukları ortamdaki yaşanması muhtemel iş kazalarından ve mesleki hastalıklardan korumak, her açıdan daha güvende oldukları mekanlarda çalışma hayatlarını sürdürmelerini sağlamak, hukuki, sosyal, ekonomik ve idari açıdan sağlıklı koşullar yaratmaktır.

Torunlar GYO, iş sağlığı ve güvenliği konusunda proaktif bir yaklaşım sergileyerek, riskleri önceden tespit eder ve sürekli gelişim bakış açısı ile önleyici faaliyetlerde bulunarak sadece çalışanların değil tedarikçi, stajyer, ziyaretçi ve taşeron/yüklenici firma personellerinin de mutlu, sağlıklı ve güvenli bir şekilde çalışmasını sağlamaktadır.

Tüm iş yerlerinde, genel İSG eğitimleri dışında iş sağlığı ve güvenliği çalışmaları hakkında dünyada ve Türkiye'deki, iyi/kötü uygulamalar, ramak kala olaylar ve kazalar çalışanlara eğitimler ile anlatılmaktadır. Kötü uygulamalar, ramak kala olaylardan ve kazalardan ders çıkararak bir daha olmaması için gerekli düzeltici ve önleyici faaliyetler yapılmaktadır. Düzeltici ve önleyici yaklaşımlarla çalışma ortamında sağlık ve güvenlik şartlarını iyileştirecek çalışmalar yapılarak sürdürülebilirliğin devamlılığı sağlanmaktadır.

İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası

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 alanında lider olan Torunlar GYO, çalışanlarının ve çalışma alanında yaşayanların sağlık ve refahını korumak ve

kayıpları en aza indirmek için gerekli teknik, mali ve insan kaynaklarını sağlayarak sürekli gelişmeyi öncelikli iş hedefi olarak benimsemektedir. Bu amaca ulaşmak için;

Müşteri Yönelimi:

- İş sağlığı ve güvenliği kültürü oluşturmakta ve bu kültürü yaşam tarzı haline getirmektedir.
- Çalışanının sağlığı ve güvenliği konusunda yürürlükte olan iş sağlığı ve güvenliği mevzuatının yanı sıra, üyesi olunan kuruluşların öngördüğü standartları da yakından takip ederek hayata geçirmekte; düzenli olarak denetlemekte ve uygunluğunu kontrol etmektedir.

Sürekli İyileşme:

- İş sağlığı ve güvenliği performansının iyileştirilmesi için organizasyonun her kademesinin ve paydaşların katılımını sağlamaktadır.
- İş sağlığı ve güvenliği konularında önleyici ve düzeltici yaklaşımlarda bulunur.

Çalışanlar:

- İş sağlığı ve güvenliği konusunda proaktif bir yaklaşım sergileyerek, riskleri önceden tespit etmekte ve sürekli gelişim bakış açısı ile önleyici faaliyetlerde bulunarak çalışanların mutlu, sağlıklı ve güvenli bir şekilde çalışmasını sağlamaktadır.

İş Sağlığı ve Güvenliği Konusunda Sorumluluk:

- İş sağlığı ve güvenliği konularında, sadece çalışanlarına değil aynı zamanda tedarikçi, stajyer, ziyaretçi ve taşeron/yüklenici firma personeline de verdiği eğitimlerle ayrıca rehberlik etmekte, çalışan katılımının güvenlik kültürü üzerindeki önemi açısından birbirleriyle ve yöneticileriyle sürekli iletişim kurmalarına destek vermektedir.

Sosyal Sorumluluk:

- Tüm faaliyetlerde, çevreye ve insana olan etkileri dikkate alarak her seviyedeki çalışanların, ziyaretçilerin, taşeron/yüklenicilerin sağlık, güvenlik ve sosyal refahlarını

temin etmekte; kendilerine ve ailelerine ait ileride doğabilecek her türlü maddi ve manevi kayıpları azaltmayı hedeflemektedir.

Bu doğrultuda, Torunlar GYO, iş yerlerinde sağlıklı bir çalışma ortamının sağlanması adına, çalışmalarına sürekli devam edeceğini taahhüt etmektedir.

	<i>İlkelere uyum durumunun “Evet” veya “Kısmen” olarak belirlenmesi halinde kamuya açıklanan bilgilere ilişkin rapor bilgisine/bağlantıya yer verilmesi gerekmektedir.</i> <i>İlkelere uyum durumuna ilişkin açıklamalara “Açıklama” sütununda yer verilir.</i> <i>Talep edilen bilgilerin hangi kapsamda konsolide veya solo olarak sunulduğunun “Açıklama” sütununda belirtilmesi gerekmektedir.</i>	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA	KAMUYA AÇIKLANAN BİLGİLERE İLİŞKİN RAPOR BİLGİSİ (Sayfa numarası da belirtilmelidir)/BAĞLANTI
		EVET	HAYIR	KISMEN	İLGİSİZ		
	A. Genel İlkeler						
	A1. Strateji, Politika ve Hedefler						
	Ortaklık yönetim kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları belirlenmiştir.	x					Web sitesi- Hakkımda-Strateji
A1.1	Ortaklık yönetim kurulu tarafından ÇSY politikaları (Örn: Çevre Politikası, Enerji Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Politikası vb.) oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.			x			Belirlenmiş politikalar mevcut olup kurum içi yönergelerde yer almaktadır.
A1.2	ÇSY politikaları kapsamında belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmıştır.		x				
	A2. Uygulama/İzleme						
	ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler ile ÇSY konularıyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumlular ve görevleri belirlenerek kamuya açıklanmıştır.		x				
	Sorumlu komite ve/veya birim tarafından, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler yıl içinde en az bir kez yönetim kuruluna raporlanmıştır.		x				
A2.2	ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		x				
A2.3	ÇSY Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile söz konusu göstergelere yıllar bazında ulaşma düzeyi kamuya açıklanmıştır.		x				
A2.4	İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.		x				
	A3. Raporlama						
A3.1	Faaliyet raporlarında ortaklığın sürdürülebilirlik performansına, hedeflerine ve eylemlerine ilişkin bilgi anlaşılabilir, doğru ve yeterli bir şekilde verilmiştir.		x				
A3.2	Ortaklık tarafından, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından hangileri ile ilişkili olduğuna ilişkin bilgi kamuya açıklanmıştır.		x				
A3.3	ÇSY konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikteki ve/veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek davalar kamuya açıklanmıştır.				x		ÇSY konusunda herhangi bir dava bulunmamaktadır.
	A4. Doğrulama						
A4.1	Ortaklığın ÇSY Kilit Performans ölçümleri bağımsız üçüncü tarafça doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır.				x		
	B. Çevresel İlkeler						

B1	Ortaklık, çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını kamuya açıklamıştır.		x				
B2	Çevre yönetimine ilişkin bilgilerin verilmesinde hazırlanan çevresel raporlara ilişkin olarak raporun kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, raporlama koşulları ile ilgili kısıtlar kamuya açıklanmıştır.		x				
B3	A2.1'de verilmiştir.		x				
B4	Menfaat sahipleri (Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve çalışanlar gibi) bazında performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dahil edilen çevresel hedefler kamuya açıklanmıştır.		x				
B5	Öncelikli olarak belirlenen çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.		x				
B6	A2.4'te verilmiştir.		x				
B7	Operasyon süreci dahil ortaklık değer zinciri boyunca tedarikçi ve müşterileri de kapsayacak şekilde çevresel konuların nasıl yönetildiği, iş hedeflerine ve stratejilere nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.		x				
B8	Çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dahil olup olunmadığı ve bu kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birlikleri kamuya açıklanmıştır.		x				
B9	Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atık su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde kamuya açıklanmıştır.		x				
B10	Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.		x				
B11	Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.		x				
B12	Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş, bu hedefler ve geçmiş yıllarda belirlenen hedeflere göre ilerleme durumu kamuya açıklanmıştır.		x				
B13	İklim krizi ile mücadele stratejisi oluşturulmuş ve planlanan eylemler kamuya açıklanmıştır.		x				
B14	Ürünler ve/veya hizmetlerin çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkileri minimuma indirmek amacıyla program ya da prosedürler oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		x				
	Üçüncü tarafların (örn. tedarikçi, alt yüklenici, bayi vb.) sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlar alınmış ve bu aksiyonlar kamuya açıklanmıştır.		x				
B15	Çevresel etkileri azaltmaya yönelik girişim ve projelerin sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarrufları kamuya açıklanmıştır.		x				
B16	Enerji tüketimi (doğal gaz, motorin, benzin, LPG, kömür, elektrik, ısıtma, soğutma vb.) verileri Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak kamuya açıklanmıştır.		x				
B17	Raporlama yılında üretilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında kamuya açıklama yapılmıştır.			x			Sürdürülebilirlik ilkeleri uyum beyanında yer almaktadır.
B18	Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş konusunda çalışmalar yapılmış ve kamuya açıklanmıştır.		x				
B19	Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verileri kamuya açıklanmıştır.		x				
B20	Enerji verimliliği projeleri yapılmış ve enerji verimliliği projeleri sayesinde elde edilen enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarı kamuya açıklanmıştır.		x				

B21	Su tüketimi, varsa yer altından veya yer üstünden çekilen, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarları, kaynakları ve prosedürleri kamuya açıklanmıştır.		x				
B22	Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığı kamuya açıklanmıştır.		x				
B23	Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisi kamuya açıklanmıştır.		x				
B24	Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.		x				
B25	Ortaklığın çevresel bilgilerini açıkladığı platformlar kamuya açıklanmıştır.		x				
C. Sosyal İlkeler							
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları							
C1.1	İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturulmuş, politikanın uygulanmasıyla ilgili sorumlular belirlenmiş ve politika ile sorumlular kamuya açıklanmıştır.		x				
C1.2	Tedarik ve değer zinciri etkileri de gözeticilerle adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (cinsiyet, ırk, din, dil, medeni durum, etnik kimlik, cinsel yönelim, cinsiyet kimliği, ailevi sorumluluklar, sendikal faaliyetler, siyasi görüş, engellilik, sosyal ve kültürel farklılıklar vb. konularda ayırım yapılmaması gibi) çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.				x		Etik Kurallar içinde yer verilmiştir.
C1.3	Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler kamuya açıklanmıştır.		x				
C1.4	Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı ve çocuk işçi çalıştırılmasını önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeler kamuya açıklanmıştır.				x		Etik Kurallar içinde yer verilmiştir.
C1.5	Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetim konularına çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.		x				Ücret Politikası, Performans Kriterleri gibi şirket içi politika ve prosedürlerde yer almaktadır.
	Çalışan şikâyetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar oluşturularak uyumsuzluk çözüm süreçleri belirlenmiştir.		x				
	Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak raporlanan dönem içinde yapılan faaliyetler kamuya açıklanmıştır.			x			
C1.6	İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.					x	İş sağlığı ve güvenliği politikaları mevcut olup şirket içi yönergelerde mevcuttur.
	İş kazalarını önleme ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemler ve kaza istatistikleri kamuya açıklanmıştır.					x	Kurumsal Yönetim Bilgi Formunda yer almaktadır.

C1.7	Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.			x			Şirket İçi Yönergelerde yer almaktadır.
C1.8	Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır	x					
C1.9							
C1.10	Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.	x					Şirket İçi Yönergelerde yer almaktadır.
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler							
C2.1	Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.		x				
C2.2	Paydaşlarla yürütülen iletişim (hangi paydaş, konu ve sıklık) hakkında bilgiler kamuya açıklanmıştır.		x				
C2.3	Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.	x					Bağımsız denetimden geçen finansal raporlarımızda gerekli açıklamalar yapılmaktadır.
C2.4	Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, imzacı veya üye olunan uluslararası kuruluş, komite ve ilkeler kamuya açıklanmıştır.		x				
C2.5	Borsa İstanbul'un ve/veya uluslararası endeks sağlayıcıların sürdürülebilirlik endekslerinde yer almak için geliştirmelerde bulunulmuş, çalışmalar yürütülmüştür.	x					Borsa İstanbul'a bildirim yapıyor.
D. Kurumsal Yönetim İlkeleri							
D1	Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulmuştur.	x					
D2	Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışmalar yapılmıştır.	x					Şirket İçi Eğitim