

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.đ.

31.03.2023 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 Mart 2023 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
- 9- 01 Ocak – 31 Mart 2023 Hesap Dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları
- 10- Diğer

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPORUN DÖNEMİ: 01.01.2023 – 31.03.2023 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 İlgililere Sunulmasına İlişkin İlke, Usul ve Esasları Tebliği’nin 8. Madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2023 – 31.03.2023 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Merkez adresi: Kavacık, Rüzgarlıbahçe Mah. Özalp Çıkmaı 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 Çıkmaı No:4 Beykoz 34805 İstanbul
Web sitesi	: www.torunlargo.com.tr
E-posta	: info@torunlargo.com.tr
KEP	: torunlargo@hs01.kep.tr
Mersis	: 0946003285100019

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

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

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

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

31.03.2023 itibarıyla 39.690 milyon TL konsolide varlık toplamının %95'ini büyüme potansiyeli yüksek konut, ofis, alışveriş merkezi, otel gibi, çeşitli karma kullanım amaçlı geliştirme projeleri ve proje geliştirilecek arsaları barındıran gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri oluşturmaktadır.

2. Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz

Vizyon

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

Misyon

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

Stratejik hedefler

Şirket aşağıdaki stratejileri izleyerek rekabet avantajı sağlamayı hedeflemektedir:

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

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

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

3. Yönetim Kurulu

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, 2023 yılının ilk 3 ayında 22 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim kurulu komiteleri

Komite üyeliklerine ilişkin görev dağılımına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

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

Komitelerin çalışma esasları şirketimizin web sitesinde yayınlanmaktadır.

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Davalar

Önemli bir dava bulunmamaktadır.

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

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

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

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

4. Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirketin 31.03.2023 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 31.03.2023 itibarıyla ilişkili taraflara 40,3 milyon TL ticari borçludur, buna karşın şirketimizin ilişkili taraflardan ticari alacağı bulunmamaktadır.

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 veiktisap 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

01.01.2023 - 31.03.2023 döneminde aşağıdaki değişiklikler olmuştur:

1. Kurul Karar Organı'nın i-SPK 5.2 (19/01/2023 tarihli ve 3/96 s.k.) sayılı İlke Kararı:

Halka açık olmayan ortaklıkların paylarının ilk defa halka arz edilmesi işlemleri kapsamında;

1. a. Serbest ve/veya unvanında özel ibaresi yer alan yatırım fonlarının kurumsal yatırımcı kapsamında sayılabilmesi için aşağıdaki koşulların bir arada sağlanması gerektiğine;

i) Yatırımcı sayısının 50'den az olmaması,

ii) Herhangi bir yatırımcının toplam fon katılma payı sayısının %20'sinden fazlasına sahip olmaması,

b. Portföy yönetim şirketleri tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen taleplerin kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmemesine,

c. III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ'in md. 31/1-d hükmü kapsamındaki kuruluşların kurumsal yatırımcı olarak değerlendirilmemesine,

2. Kurul Karar Organının daha önce kamuya duyurulan 11.11.2021 tarih ve 59/1669 sayılı Kararının (ç) bendinin, halka arz edilen payların piyasa değeri 250.000.000 TL ve altı olan halka arzlarda, "Borsa'da Satış" yönteminin uygulanmasının zorunlu olması şeklinde değiştirilmesine, karar verilmiştir.

2. Kurul Karar Organı' nın i-SPK.17.8 (12.01.2023 tarihli ve 2/51 s.k.) sayılı İlke Kararı:

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (Tebliğ) ve Kurul Karar Organının i-SPK. II-17.6 (15.10.2020 tarihli ve 64/1284 s.k.) sayılı İlke Kararı (i-SPK. II-17.6 sayılı İlke Kararı) kapsamında, kurumsal yönetim ilkelerinden zorunlu olarak uygulanacak olanların belirlenmesi ve gözetiminde, payları Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız Pazar, Ana Pazar ve Alt Pazar'da işlem gören halka açık ortaklıklar ile fiili dolaşımdaki paylarının oranının %5'in altına düşmesi nedeniyle Piyasa Öncesi İşlem Platformu'na alınan ortaklıkların, sistemik önemlerine göre piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki paylarının piyasa değerleri dikkate alınarak yapılan hesaplamaa bağlı olarak dahil oldukları grupların değişmesi durumunda Tebliğ'in "Yatırımcı ilişkileri bölümü" başlıklı 11 inci maddesine uyum yükümlülüğünün sağlanmasını teminen ortaklıklara ilgili yılın Haziran ayı sonuna kadar süre verilmesine karar verilmiştir.

3. Kurul Karar Organı' nın 12/01/2023 tarih ve 2/51 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru:

2023 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 iSPK. 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 Piyasa Öncesi İşlem Platformu'na alınan ortaklıkların (Borsa Şirketleri), sistemik önemlerine göre piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki paylarının piyasa değerleri dikkate alınarak 2023 yılı için dahil oldukları gruplar aşağıda yer almaktadır:

4. Kurul Karar Organı'nın 06/02/2023 Tarihli Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru:

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun (SPKn) 1 inci maddesi çerçevesinde, sermaye piyasalarının güvenilir, şeffaf, istikrarlı bir ortamda işleyişinin sağlanması ile yatırımcıların hak ve yararlarının korunmasını teminen, SPKn'nun 128/1-(a) maddesine dayanarak, Borsa İstanbul A.Ş pay piyasalarında 06.02.2023 tarihinden itibaren geçici olarak;

1. Açığa satış işlemlerinin yasaklanmasına, gün içinde açığa satış tuşuna basılmadan yapılan ve aynı gün içinde kapatılan pozisyonların da söz konusu yasak kapsamında olduğu hususunda yatırımcıların ve yatırım kuruluşlarının bilgilendirilmesine,

2. Yatırımcılar tarafından satışa konu edilecek paylar için depo şartı uygulanmasına,

3. Mülkiyetinde payı bulunan yatırımcıların, söz konusu kıymetlerin satışını sadece ilgili kıymetlerin bulunduğu yatırım kuruluşları üzerinden yapabilmesine,

4. Kurulumuz kararına uyumun kontrol ve takibinde sorumluluğun yatırım kuruluşlarında olduğunun hatırlatılmasına karar verilmiştir.

7. Önsöz

Değerli paydaşlarımız,

Yıllık TÜFE 2023 yılı ilk çeyreğinde 13,8 puan gerileyerek %50,5 olmuş, Nisan ayında da %43,7'ye düşerek yavaşlama eğilimini sürdürmüştür. 1. Çeyrek'te ücret, talep ve yönetilen/yönlendirilen kalemlerdeki fiyat güncellemeleri ile arz sorunlarından etkilenen belirli işlenmemiş gıda ürünleri fiyat artışlarını etkileyen unsurlardan olmuştur. Buna ek olarak bazı mal ve hizmetlerde 6 Şubat Kahramanmaraş merkezli depremlerin yol açtığı arz-talep uyumsuzluklarının etkileri gözlemlenmiştir. Diğer taraftan, bu dönemde, emtia fiyatlarındaki ılımlı seyir sürmüş, uluslararası doğal gaz

fiyatlarındaki gerileme belirginleşmiştir. Küresel taşımacılık maliyetlerindeki düşüş devam etmiş ve arz kısıtı göstergeleri tarihsel ortalamalarının altına gerilemiştir. Döviz kurunda süregelen istikrarlı seyir de korunmuştur. Söz konusu görünümle uyumlu olarak, Ocak ayındaki yüksek aylık enflasyonun ardından fiyat artışları yavaşlamıştır.

Emtia fiyatlarındaki gerilemenin, turizm gelirlerinin ve yılın ikinci yarısında daha güçlü olması beklenen dış talep koşullarının cari açığı olumlu etkileyeceği bir görünüm esas alınmıştır. Bu çerçevede, enflasyon oranındaki gerilemeye hızla adapte olan beklentilerin de enflasyondaki düşüşü destekleyeceği tahmin edilmiştir.

İktisadi faaliyet 2022 yılının son çeyreğinde yurt içi talebin desteğiyle çeyreklik bazda toparlanma kaydetmiştir. Son çeyrekte GSYİH yıllık bazda %3,5 oranında artış kaydetmiş, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerle ise bir önceki çeyreğe kıyasla %0,9 oranında artmıştır. Bu dönemde yıllık büyümeye en yüksek katkı yurt içi talepten gelirken zayıf seyreden dış talebin etkileri sanayi sektörünün büyümeye katkısına yansımıştır. 2022 yılı genelinde büyüme %5,6 olurken net ihracat ve yatırımların milli gelir içindeki payı yıl genelinde tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini sürdürmüştür. Kaynak: TCMB

2023 yılının ilk 3 ayında faaliyetlerimizi hazırladığımız bütçeye ulaşacak şekilde sürdürdük. Şirketimizin 2023 yılının ilk 3 ayında önemli faaliyetlerine ve mali sonuçlarına aşağıda yer verilmiştir.

- 2023 yılının ilk 3 ayında çoğunluğu Torun Center projesinden olmak üzere toplam 163 milyon TL tutarında konut ve ofis satış hasılatı elde edilmiştir. Ayrıca, yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında izlenen Torun Center projesinde 172 milyon TL ofis satışı gerçekleşmiştir. 5. Levent 2. Etabından da 459 milyon TL ön satış yapılmıştır.
- Şirketimiz, 2023 yılının ilk 3 ayında 156 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.
- 2023 yılının ilk 3 ayında ağırlıklı olarak konut, ofis satış gelirleri ve kira gelirleri olmak üzere, 840 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %60'ı kira gelirleri, %19'u konut satışlarıdır. 2023 yılının ilk 3 ayında AVM ve ofis kira gelirleri, geçen yılın aynı dönemine göre %90,2 artarak 501 milyon TL olmuştur.
- 31.12.2022 tarihinde 39.281 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.03.2023 tarihi itibarıyla %1,0 oranında artarak 39.690 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %87, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %13'tür. Şirket aktiflerinin %95'ini yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %3'ünü ise nakit ve nakit benzeri varlıklar oluşturmaktadır.
- TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, 21 milyon TL faaliyet dışı kur farkı giderine sebebiyet vermiştir.
- 2.800 milyon TL tutarındaki net borcumuzun etkisiyle 2023 yılının ilk 3 ayında 64 milyon TL net faiz gideri oluşmuştur.
- Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 636 milyon TL, VAFÖK marjı ise %75,7'dir.

Netice itibarıyla, esas faaliyetlerdeki gelir artışının ve yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışının katkısıyla şirketimiz 2023 yılının ilk 3 ayında 567 milyon TL kâr elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

8. 01 Ocak – 31 Mart 2023 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi

8.1. Ekonomik Görünüm

8.1.1. Ekonomi

Uluslararası Ekonomik Gelişmeler

Küresel arz koşullarındaki iyileşme, Avrupa’da enerji arzı ve fiyatlarına ilişkin risklerin azalması ve Çin’de salgına ilişkin tedbirlerin gevşetilmesi, küresel büyümeye ilişkin beklentilerin ve Türkiye’nin dış talep görünümünün bir önceki çeyreğe göre iyileşmesini sağlamıştır. Gelişmiş ülkelerde, 2022 yılı son çeyreğinde iktisadi faaliyet beklenenden olumlu seyrederken savaş nedeniyle öngörülen risklerin zayıflaması özellikle tüketim harcamalarının ve net ihracatın büyümeye beklenenin üzerinde katkı yapmasına neden olmuştur. Zayıf büyüme eğilimi devam etmesine rağmen derin resesyon kaygıları büyük ölçüde ortadan kalkmış, 2023 yılı ilk çeyreğinde öncü göstergeler ve büyüme öngörülerini yukarı yönlü güncellenmiştir. Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI) özellikle hizmet sektörü kaynaklı güçlü bir toparlanma gösterirken Türkiye’nin ana ticaret ortaklarının 2023 yılı büyüme tahminleri de bir önceki çeyreğe kıyasla daha yüksek bir ekonomik büyümeye işaret etmektedir. Bu çerçevede, alt gruplar bazında bakıldığında Euro Bölgesi’nin dış talebe olan katkısı belirgin şekilde artmıştır. Küresel arz koşullarındaki iyileşme, enerji maliyetlerine ilişkin belirsizliklerin azalması ve Çin’de salgın politikalarının gevşetilmesi ile canlanmaya başlayan iktisadi faaliyetin Euro Bölgesi’nde büyümeyi destekleyici yönde rol oynaması beklenmektedir. Gelişmiş ülkelerde manşet enflasyondaki düşüşe rağmen hizmet enflasyonundaki katılığın devam etmesi faiz artırımlarının sürmesine neden olmuş, bununla birlikte son dönemde finansal istikrara dair ortaya çıkan riskler piyasalarda sıkı para politikasının sürdürülebilirliğine ilişkin kuşkuları güçlendirmiştir. Sonuç olarak, küresel iktisadi faaliyete ilişkin beklentiler küresel ekonominin 2023 yılında, 2022 yılına göre yavaşlayarak da olsa büyümeye devam edeceğine işaret etmektedir. Finansal istikrara ilişkin kaygılar aşağı yönlü, Çin’de öngörülenin ötesinde bir toparlanma olasılığı ise yukarı yönlü risk faktörleri olarak ön plana çıkmaktadır.

Küresel enflasyon bir miktar yavaşlamakla birlikte yüksek seyrini korumaktadır. Bu çeyrekte gelişmiş ülkelerde manşet enflasyon özellikle enerji ve gıda fiyatlarındaki düşüş ile gerilemeye devam ederken çekirdek enflasyon yataya yakın seyretmiştir. Çekirdek enflasyonun bu seyrinde, hizmet enflasyonundaki katılığın ve sıkı işgücü piyasası kaynaklı yüksek maliyetlerin etkili olduğu değerlendirilmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde ise gerek manşet gerekse çekirdek enflasyon gerilese de yüksek seviyelerini korumuştur.

Bankacılık sektöründe ortaya çıkan kırılğanlıklar nedeniyle gelişmiş ülke merkez bankaları politika faizlerini artırsa da politika metinlerinde daha ılımlı bir söylem tercih etmiş ve finansal istikrarı korumaya yönelik destekleyici politikalar uygulamışlardır. Mart ayında ABD’de iki bankanın iflası ve bu iflasların küresel ölçekte yansımaları nedeniyle gelişmiş ülke merkez bankalarının, fiyat istikrarı ve finansal istikrarı birlikte gözetilen bir politika bileşimine yöneldikleri izlenmiştir. Amerikan Merkez Bankası, Mart ayında politika faizini bir önceki çeyrekteki beklentilerin altında belirleyerek 25 baz puanı yükseltirken gelecek dönemlere dair faiz kararı yönlendirmesinde daha ılımlı bir söylem tercih etmiştir. Avrupa Merkez Bankası, Mart ayındaki toplantısında politika faizini 50 baz puanı artırırken gelecek dönemlere dair faiz kararı yönlendirmesini içeren cümleyi karar metninden çıkarmış ve 2023 yılı Mart ayından itibaren varlık satın alım programının ölçülü ve öngörülebilir bir hızda düşürüleceği iletişimini tekrarlamıştır. Öte yandan, Japonya Merkez Bankası orta dönemde enflasyon hedefine ulaşmak amacıyla politika faizini değiştirmeyen tahvil alım programlarına devam etmektedir. Çin Merkez Bankası politika faizinde değişikliğe gitmemiş, reel ekonomiyi ve finansal istikrarı desteklemek amacıyla hedefli politikalar uygulamaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin çoğunda ise tüketici

enflasyonu hedef tolerans aralığının dışında olmaya devam etse de bu çeyrekte faiz artış hızları önemli ölçüde yavaşlamıştır. Kaynak: TCMB

Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

İktisadi faaliyet yurt içi ağırlıklı olmak üzere talebin desteğiyle güçlenmektedir. Dördüncü çeyrekte yıllık büyümede hizmetler sektörü ana belirleyici olurken sanayi sektörünün büyümeye katkısı ise zayıflayan dış talebin etkisiyle negatif olmuştur. Nihai yurt içi talep özellikle özel tüketim harcamaları kanalıyla 2022'nin son çeyreğinde sürükleyici rol oynamıştır. 2023 yılının ilk çeyreğinde ise deprem kaynaklı etkilere rağmen yurt içi talep güçlü seyretmiştir. Dış talebin de bir önceki çeyreğe göre toparlandığı gözlenmektedir.

2023 yılının ilk çeyreğinde sırasıyla %50,51 ve %52,11 olarak gerçekleşen tüketici ve B endeksi enflasyonu, tahmin edildiği gibi gerilemeye devam etmiş, ancak bir önceki Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının üzerinde gerçekleşmiştir. Enerji ve emtia fiyatlarındaki gerileme ile arz kısıtlarının hafiflemesi yıllık enflasyondaki gerilemeyi desteklemiştir. Türk lirasındaki istikrarlı seyir ve Liralaşma Stratejisi kapsamında alınan politika önlemlerinin etkileri de yıllık enflasyondaki düşüş sürecinin devamında etkili olmuştur. Bu gelişmeler ışığında yurt içi fiyatlar üzerindeki maliyet etkileri, gıda fiyatlarının girdi teşkil ettiği hizmet sektörleri haricinde, tahminlerle uyumlu gerçekleşmiştir. Diğer yandan, gıda piyasalarında geçici arz yönlü etkilerden dolayı işlenmemiş gıda fiyatlarında öngörülerin üzerinde artış gerçekleşmiştir. Ücret güncellemelerinin desteklediği bir zamanda depremlerle birlikte ivmelenen kamu harcamaları ve kredilerin bileşkesi olarak parasal etkilerin tahminlerden daha güçlü gerçekleştiği ve yılın ilk çeyreğinde toplam talep koşullarında bir önceki Enflasyon Raporu döneminde öngörüldüğünden güçlü bir toparlanma olduğu değerlendirilmektedir. Depremlerin özellikle konut piyasası ve yardım ürünleri üzerinden oluşturduğu arz-talep uyumsuzlukları da yılın ilk çeyreğinde enflasyonun bir önceki Enflasyon Raporu tahminlerinin üzerinde gerçekleşmesinde rol oynamıştır. Kaynak: TCMB

8.1.2. İnşaat Sektörü

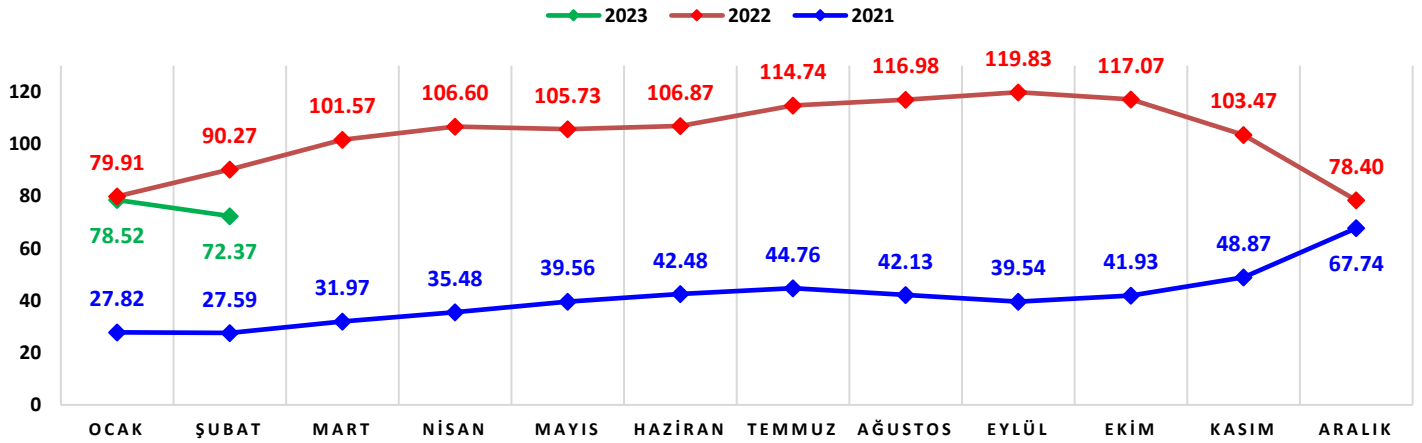
İNŞAAT SEKTÖRÜNDE BÜYÜME

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), Şubat 2023

İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ, YILLIK DEĞİŞİM ORANI



İNşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %72,37 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,43 artmıştır, işçilik endeksi %1,20 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %62,52, işçilik endeksi %103,99 artmıştır. Kaynak: TÜİK

8.1.3. Konut Sektörü

TABLO.1. AYLIK KONUT SATIŞLARI

DÖNEM	2016	2017	2016-2017 DEĞİŞİM	2018	2017-2018 DEĞİŞİM	2019	2018-2019 DEĞİŞİM	2020	2019-2020 DEĞİŞİM	2021	2020-2021 DEĞİŞİM	2022	2021-2022 DEĞİŞİM	2023	2022-2023 DEĞİŞİM
OCAK	84,556	95,389	12.8%	97,019	1.7%	72,937	-24.8%	113,615	55.8%	70,587	-37.9%	88,306	25.1%	97,708	10.6%
ŞUBAT	101,703	101,468	-0.2%	95,953	-5.4%	78,450	-18.2%	118,753	51.4%	81,222	-31.6%	97,587	20.1%	80,031	-18.0%
MART	117,205	128,923	10.0%	110,905	-14.0%	105,046	-5.3%	108,670	3.4%	111,241	2.4%	134,170	20.6%	105,476	-21.4%
NİSAN	106,348	114,446	7.6%	103,087	-9.9%	96,071	-6.8%	42,783	-55.5%	95,863	124.1%	133,058	38.8%		-100.0%
MAYIS	114,800	116,558	1.5%	119,655	2.7%	91,937	-23.2%	50,936	-44.6%	59,166	16.2%	122,768	107.5%		-100.0%
HAZİRAN	106,187	97,579	-8.1%	119,413	22.4%	61,355	-48.6%	190,012	209.7%	134,731	-29.1%	150,509	11.7%		-100.0%
TEMMUZ	81,343	115,869	42.4%	123,878	6.9%	102,236	-17.5%	229,357	124.3%	107,785	-53.0%	93,902	-12.9%		-100.0%
AĞUSTOS	114,751	120,198	4.7%	105,154	-12.5%	110,538	5.1%	170,408	54.2%	141,400	-17.0%	123,491	-12.7%		-100.0%
EYLÜL	108,918	140,298	28.8%	127,327	-9.2%	146,903	15.4%	136,744	-6.9%	147,143	7.6%	113,402	-22.9%		-100.0%
EKİM	130,274	122,882	-5.7%	146,536	19.2%	142,810	-2.5%	119,574	-16.3%	137,401	14.9%	102,660	-25.3%		-100.0%
KASIM	132,655	122,732	-7.5%	89,626	-27.0%	138,372	54.4%	112,483	-18.7%	178,814	59.0%	117,806	-34.1%		-100.0%
ARALIK	142,713	132,972	-6.8%	136,845	2.9%	202,074	47.7%	105,981	-47.6%	226,503	113.7%	207,963	-8.2%		-100.0%
12AY TOPLAM	1,341,453	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%	283,215	-80.9%
3AY TOPLAM												320,063		283,215	-11.5%

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2023 yılının ilk 3 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,5 azalışla 283.215 adet konut satılmıştır.

2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %8,4 oranında artan Konut Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %141,5, reel olarak ise %56,3 oranında artmıştır. İstanbul'da bu oranın nominal artışı %138,3 ve Ankara'da %142,1, İzmir'de nominal artışı %142,6 olarak gerçekleşmiştir. Kaynak: TCMB

TABLO.2. İPOTEKLİ VE DİĞER KONUT SATIŞLARI

	OCAK - MART 2022	OCAK - MART 2023	FARK (%)
İpotekli	68,342	58,822	-13.9%
Diğer	251,721	224,393	-10.9%
TOPLAM	320,063	283,215	-11.5%
	OCAK - MART 2022	OCAK - MART 2023	FARK (%)
İlk Satış	94,437	83,907	-11.2%
İkinci El	225,626	199,308	-11.7%
TOPLAM	320,063	283,215	-11.5%
YABANCILARA SATIŞ	OCAK - MART 2022	OCAK - MART 2023	FARK (%)
	14,344	10,926	-23.8%

Kaynak: TÜİK

2023 yılının ilk 3 ayında 283.215 olan toplam konut satışının 83.907 adedi ilk satıştan, 199.308 adedi ikinci el satıştan oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %11,2; ikinci el satışlar ise %11,7 oranında azalış gösterdi. 2022 yılının ilk 3 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotek tesisi yoluyla satılan konutlar, %13,9 oranında azalış göstererek 58.822 adet oldu. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,9 oranında azalış göstererek 224.393 adet oldu.

TABLO.3. YABANCI LARA KONUT SATIŞ ADETLERİ

ADET	OCAK - MART 2022	OCAK - MART 2023
Toplam	14,344	10,926
Antalya	3,447	4,177
İstanbul	5,974	3,603
Mersin	664	796

Kaynak: TÜİK

Yabancı lara konut satışları 2023 yılının ilk 3 ayında 10.926 adet olarak gerçekteŐerek geçen yılın aynı dönemine göre %23,8 azalış göstermiŐtir. En çok konut satılan iller Antalya, İstanbul ve Mersin olmuştur.

Özellikle son yıllarda İstanbul başta olmak üzere Türkiye'nin dünyada artan popülaritesi, Mütekebiliyet yasaındaki değişiklikler, kaliteli gayrimenkul stokundaki artış ve yüksek getiri gayrimenkule yabancı yatırımlarının artmasını sağlayan başlıca etkenlerdir.

Konut kredisi deĐiŐimi

2022 yılsonunda 360,0 milyar TL olan konut kredileri 2023 yılının ilk 3 ayında %8,8 artarak 391,7 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, 2022 Ocak – Şubat döneminde 740 milyon USD olan gayrimenkul alanındaki doğrudan yabancı sermaye yatırımı, 2023 yılının aynı döneminde %24,32 artarak 920 milyon USD olarak gerçekleştiği görülmektedir. Kaynak: TCMB

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, Şubat 2023 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde %111,4 oranında artarak 1190 puana yükselmiştir. Şubat 2023 için açıklanan yıllık enflasyon oranının %55,18 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.

Ziyaret Sayısı Endeksi

Şubat 2023 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde %14,4'lük bir artış ile 79 puana yükselmiştir. 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 (M²)		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 Yılısonu Raporu

8.1.6. Turizm Sektörü

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI

AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2021	2022	2023	2022/2021	2023/2022
OCAK	509 787	1 281 666	2 005 967	151.41	56.51
ŞUBAT	537 976	1 541 393	1 870 414	186.52	21.35
MART	905 323	2 079 565	2 335 728	129.70	12.32
NİSAN	790 687	2 574 423		225.59	
MAYIS	936 282	3 873 212		313.68	
HAZİRAN	2 047 596	5 014 821		144.91	
TEMMUZ	4 360 952	6 664 970		52.83	
AĞUSTOS	3 982 168	6 304 770		58.33	
EYLÜL	3 513 453	5 475 453		55.84	
EKİM	3 471 540	4 803 198		38.36	
KASIM	1 763 982	2 551 483		44.64	
ARALIK	1 892 520	2 399 441		26.79	
TOPLAM	24 712 266	44 564 395		80.33	
3 AYLIK TOPLAM	1 953 086	4 902 624	6 212 109	151.02	26.71

(*): 2023 yılı verileri geçicidir.

2023 yılı Ocak – Mart döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %26,71 artış göstererek 6 milyon 212 bin seviyesinde olmuştur.

2021-2023 YILLARI OCAK-MART DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI
İLK 5 ÜLKE

ÜLKELER	2023	2023 MİL.PAYI %	2022	2022 MİL.PAYI %	2021	2021 MİL.PAYI %
Rusya Fed.	772 681	12.44	360 764	7.36	395 915	20.27
Bulgaristan	523 150	8.42	408 409	8.33	109 657	5.61
Almanya	504 847	8.13	418 420	8.53	130 897	6.70
İran	471 790	7.59	502 247	10.24	152 923	7.83
Gürcistan	348 409	5.61	164 320	3.35	32 052	1.64
DİĞER	3 591 232	57.81	3 048 464	62.18	1 131 642	57.94
GENEL TOPLAM	6 212 109	100.00	4 902 624	100.00	1 953 086	100.00

(*): 2023 yılı verileri geçicidir.

2023 yılı Ocak - Mart döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya %12,44 (772.681) ile birinci, Bulgaristan %8,42 (523.150) ile ikinci, Almanya %8,13 (504.847) ile üçüncü sıradadır. Almanya ülkesini İran ve Gürcistan 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 gerçekleştirilmeyeceği 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 yapabildiğini olanaklı kılması yeni kuruluş veya dönüşüm şeklinde GYO'ların sektöre girmesinde etkili olmaktadır.

8.2. Finansal Tablolar

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

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

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 Mart 2023 tarihi itibarıyla konsolide varlıklarının %87'si (31.12.2022: %86) özkaynaklarla, %13'ü (31.12.2022: %14) ise yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir.

Gerek mevcut işlerin devamlılığı gerekse şirket stratejileri doğrultusunda yapılan yatırımlar için yabancı kaynakla finansman sağlanmaktadır. Şirketimizin 2022 yılında 3.479 milyon TL olan net finansal borcu, 31 Mart 2023'te 2.800 milyon TL'ye gerilemiştir.

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

Risk yönetimi

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

Faaliyet riski

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul yatırımları 31.03.2023 itibarıyla, toplam portföyün yaklaşık %95'ini oluşturmaktadır. Faaliyetler kapsamındaki riskler, imar mevzuatı başta olmak üzere şirket faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat ve imar uygulamalarındaki olası değişiklikler, gayrimenkul sektöründeki daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu tedbir ve kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

Kredi riski

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

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

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

Likidite riski

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

Faiz oranı riski

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

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

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

Döviz kuru riski

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

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

8.5. Genel Kurul

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 Mart 2023 hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

8.7. 31 Mart 2023 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

01.01.2023 - 31.03.2023 döneminde önemli bir değişiklik olmamıştır.

8.10. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

8.11. Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

8.12. Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

Dönem içerisinde çıkarılan sermaye piyasası aracı yoktur.

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

31 Mart 2023 kapanış fiyatı 13,82 TL olan hisse, dönemi 34,36 TL olan pay başına net aktif değerine göre %60 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 Mart 2023 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Bilgiler

9.1. Mali Tablolar Analizi

Raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Mart 2023 hesap dönemine ait konsolide mali tablolarından alınan bilgiler aşağıdadır.

Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(000 TL)	1.Ç 2022	1.Ç 2023	Değişim
Satışlar	593,545	839,956	41.5%
Konut + Ofis	236,064	163,456	-30.8%
AVM + Ofis kira	263,172	500,542	90.2%
Ortak alan gelirleri + Diğer	68,750	139,398	102.8%
Otel gelirleri	25,559	36,560	43.0%
Satışların maliyeti	(108,766)	(195,794)	80.0%
Konut + Ofis	(25,722)	(10,718)	-58.3%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(4,542)	(6,782)	49.3%
Ortak alan giderleri + Diğer	(68,779)	(155,830)	126.6%
Otel giderleri	(9,723)	(22,464)	131.0%
Brüt kâr	484,779	644,162	32.9%
Brüt marj	81.7%	76.7%	-4.99 pp
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	89.1%	93.4%	4.34 pp
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	77.9%	74.6%	-3.32 pp
Brüt Kâr (Otel)	62.0%	38.6%	-23.40 pp
Faaliyet giderleri	(45,619)	(62,978)	38.1%
Genel yönetim giderleri	(18,900)	(47,322)	150.4%
Pazarlama ve Satış giderleri	(26,719)	(15,656)	-41.4%
Diğer gelir (gider)	(1,578)	27,170	-1821.8%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
Esas faaliyet kârı	437,582	608,354	39.0%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	437,582	608,354	39.0%
İştiraklerden temettü geliri	13,237	21,041	59.0%
VFÖK	450,819	629,395	39.6%
VFÖK marjı (%)	76.0%	74.9%	-1.02 pp
Amortisman	5,916	6,541	10.6%
VAFÖK	456,735	635,936	39.2%
VAFÖK marjı (%)	77.0%	75.7%	-1.24 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	14,638	22,655	54.8%
Net faiz geliri (gideri)	(110,463)	(64,351)	-41.7%
Net diğer finansal gelir (gider)	8,630	0	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(194,158)	(20,744)	-89.3%
Vergi öncesi kâr / zarar	169,466	566,955	234.6%
Kurumlar vergisi gelir (gider)	0	(261)	AD
Net kâr / zarar	169,466	566,694	234.4%
Net kâr marjı (%)	28.6%	67.5%	38.92 pp
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	169,466	566,694	234.4%

Konsolide Finansal Durum Tablosu

(000 TL)	2022	2023/1.Ç	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	925,430	923,313	-0.2%
Finansal varlıklar	0	83,463	AD
Türev araçlar	0	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	513,217	573,676	11.8%
Stoklar	475,574	465,321	-2.2%
Peşin ödenmiş giderler	71,989	285,624	296.8%
Diğer dönen varlıklar	30,702	28,084	-8.5%
DÖNEN VARLIKLAR	2,016,912	2,359,481	17.0%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	73,573	119,114	61.9%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	985,776	1,008,431	2.3%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	34,236,035	34,108,933	-0.4%
Stoklar	428,306	559,938	30.7%
Maddi duran varlıklar	1,537,300	1,531,260	-0.4%
Maddi olmayan duran varlıklar	1,847	1,794	-2.9%
Peşin ödenmiş giderler	999	999	0.0%
DURAN VARLIKLAR	37,263,836	37,330,469	0.2%
TOPLAM VARLIKLAR	39,280,748	39,689,950	1.0%
Kısa vadeli borçlanmalar	687,842	1,204,815	75.2%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1,119,600	524,154	-53.2%
Ticari borçlar	117,475	109,214	-7.0%
Diğer borçlar	36,667	35,482	-3.2%
Ertelenmiş gelirler	100,010	52,941	-47.1%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	80,073	91,758	14.6%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,141,667	2,018,364	-5.8%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,597,243	2,078,099	-20.0%
Ticari borçlar	0	26,532	AD
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	6,176	5,502	-10.9%
Ertelenmiş gelirler	740,249	1,199,346	62.0%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3,343,668	3,309,479	-1.0%
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Pay ihraç primleri	25,770	25,770	0.0%
Birikmiş diğer kapsamlı gelir	1,282,391	1,282,391	0.0%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	74,459	74,521	0.1%
Geri alınmış paylar (-)	-5,930	-5,930	0.0%
Geçmiş yıllar kârları	12,982,423	31,418,661	142.0%
Net dönem kârı / zararı	18,436,300	566,694	-96.9%
ÖZKAYNAKLAR	33,795,413	34,362,107	1.7%
TOPLAM KAYNAKLAR	39,280,748	39,689,950	1.0%

31.12.2022 tarihinde 39.281 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.03.2023 tarihi itibarıyla %1,0 oranında artarak 39.690 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %87, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %13'tür.

Şirket aktiflerinin %95'ini yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %3'ünü nakit, nakit benzeri ve finansal varlıklar oluşturmaktadır.

Şirketin nakit varlığı 31.03.2023 itibarıyla 1.007 milyon TL seviyesindedir.

Satış vaadi sözleşmeleri ve diğer işlemler karşılığında 510 milyon TL alacak senedi alınmıştır. Bunun 28 milyon TL'lik bölümü Torun Center projesinden, 17 milyon TL'si Mall of İstanbul projesinden ve 450 milyon TL'lik bölümü 5. Levent 2. Etap projesinden oluşmaktadır.

Toplam stoklar yılsonuna göre %13 artarak 1.025 milyon TL'ye yükselmiştir. Stokların 371 milyon TL'si Torun Center, 556 milyon TL'si 5. Levent 2. Etap, 77 milyon TL'si MOİ 2. Etap-High Residence projesinden; bakiyesi diğer projelerden oluşmaktadır.

Şirketimiz 2023 yılının ilk 3 ayında 156 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.

Yatırım Harcamaları	(01.01.2023 - 31.03.2023) /(Bin TL)
Paşabahçe Projesi	2,049
Karaköy Otel Projesi	9,184
5. Levent 2. Etap	131,632
Diğer	13,251
TOPLAM	156,116

Torun Center'da ise 2015 Aralık ayından itibaren müşterilerimize ofis teslimlerine başlanmış, 2016 Mayıs ayından itibaren de konut teslimlerine başlanmıştır. Proje başlangıcından 31 Mart 2023 tarihine kadar 1.651 milyon TL'lik satış geliri elde edilmiştir. 2023 yılının ilk 3 ayında ise 117 milyon TL'lik konut satış hasılatı ve 172 milyon TL'lik ofis (yatırım amaçlı gayrimenkul) satışı gerçekleşmiştir. Projemizde yer alan ofis ve rezidansların satışlarına devam edilmektedir.

2015 yılı Nisan ayında satışlarına başladığımız 5. Levent projesinde 31 Mart 2023 tarihine kadar 2.300 milyon TL satış geliri elde edilmiştir.

MOİ 2. Etap High Residence proje başlangıcından 31 Mart 2023 tarihine kadar 151 milyon TL satış gelir elde edilmiştir. 2023 yılının ilk 3 ayında ise 36 milyon TL'lik satış hasılatı gerçekleşmiştir.

Pasif tarafında ise en ağırlıklı kalem 3.807 milyon TL ile finansal borçlardır (banka kredileri). Bunun %55'i uzun vadeli kredilerdir. Banka borçlarının %14'ü Euro ve %86'sı TL cinsindedir. USD döviz cinsi banka kredisi kalmamıştır. Şirketimizin banka borçları, orijinal para birimi cinsinden 31 Mart 2023 itibarıyla 26 milyon Euro ve 3.265 milyon TL'dir.

31.03.2023 itibarıyla ağırlıklı ortalama kredi maliyeti TL kredi hariç %4,84 seviyesindedir. TL kredi maliyeti %14,72 ve Euro kredi maliyeti %4,84'tür. Şirketimizin net borcu 2.800 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu açığı 31.03.2023'de 402 milyon TL'dir (24,1 milyon Euro yükümlülük ve 5,3 milyon USD varlık). Söz konusu veriler 31.12.2022'de ise 712 milyon TL açık pozisyon (39,2 milyon Euro yükümlülük ve 3,8 milyon USD varlık) şeklindedir.

Şirketin özkaynakları, 567 milyon TL'lik dönem kârı katkısıyla yılsonuna göre %1,7 artarak 34.362 milyon TL'ye yükselmiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %41,5 artarak 840 milyon TL'ye yükselmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %60'ı kira gelirleri, %19'u konut satış gelirleridir. AVM ve ofis kira gelirlerinde, geçen yılın aynı dönemine göre %90,2 artış olmuştur. Ayrıca, portföyümüzde yer alan AVM'lerdeki mağaza cirolarında 2023 yılının ilk 3 ayında geçen yılın aynı dönemine göre birebirde %110,3 artış olmuştur.

	Ziyaretçi Sayısı		
	1.Ç 2022	1.Ç 2023	Değişim
Zafer Plaza	1,970,158	2,458,521	24.8%
Deepo Outlet	891,718	1,027,766	15.3%
Korupark	2,330,465	2,754,523	18.2%
Torium	2,073,359	2,434,333	17.4%
Mall of İstanbul	3,583,432	3,961,389	10.5%
Mall of Antalya	678,495	800,134	17.9%
TOPLAM	11,527,627	13,436,666	16.6%

	Ciro (TL)		
	1.Ç 2022	1.Ç 2023	Değişim
Zafer Plaza	110,602,484	234,705,697	112.2%
Deepo Outlet	132,452,576	277,502,234	109.5%
Korupark	480,389,085	1,103,304,902	129.7%
Torium	190,388,561	418,695,933	119.9%
Mall of İstanbul	1,173,479,705	2,258,755,848	92.5%
Mall of Antalya	187,423,003	491,876,276	162.4%
TOPLAM	2,274,735,414	4,784,840,890	110.3%

Şirketimiz 2022 yılının ilk 3 ayında %81,7 brüt marjla çalışırken, 2023 yılının ilk 3 ayında ise %76,7 brüt marjla çalışmıştır. 2023 yılının ilk 3 ayında, konut ve ofis satışlarının ortalama brüt kâr marjı %93,4; AVM ve ofis kira gelirlerinde ise %74,6'dır. Şirketimizin faaliyet giderleri (pazarlama ve genel yönetim giderleri), geçmiş yılın aynı dönemine göre %38,1 artarak 63 milyon TL olmuştur.

İştiraklerimizden Netsel Marina'dan GYO'dan 2022 mali yılına ilişkin olarak toplam 21,0 milyon TL temettü geliri elde edilmiştir.

Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kâr (VAFÖK) 636 milyon TL, VAFÖK marjı ise %75,7'dir.

TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 402 milyon TL karşılığı açık pozisyonun, 21 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmasında etkili olmuştur.

2.800 milyon TL tutarındaki net borcumuzun etkisiyle 2023 yılının ilk 3 ayında 64 milyon TL net faiz gideri oluşmuştur.

Netice itibarıyla, esas faaliyetlerdeki gelir artışının katkısıyla şirketimiz 2023 yılının ilk 3 ayında 567 milyon TL kâr elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.03.2023 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.

31.03.2023 Torunlar GYO Portföy Tablosu (000 TL)

	31.12.2022		31.03.2023		
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	845,715	1.9%	845,715	1.9%	0.0%
İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (45.629,83 m ²)*	428,855	1.0%	428,855	1.0%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz (12.131,79 m ²)	177,000	0.4%	177,000	0.4%	0.0%
Antalya Kepez Arsalar - Antalya	239,860	0.5%	239,860	0.5%	0.0%
Binalar	36,429,845	81.7%	36,429,845	81.7%	0.0%
Zafer Plaza AVM - Bursa (%72,26 hisse)	567,200	1.3%	567,200	1.3%	0.0%
Korupark AVM - Bursa	3,781,600	8.5%	3,781,600	8.5%	0.0%
Torium AVM - İstanbul	1,150,000	2.6%	1,150,000	2.6%	0.0%
Deepo Outlet Center AVM - Antalya	1,615,440	3.6%	1,615,440	3.6%	0.0%
Mall of Antalya - Antalya	2,088,260	4.7%	2,088,260	4.7%	0.0%
Korupark 1., 2. ve 3. Etap - Bursa - 9 adet konut+ 5 adet işyeri + muhtelif adette trafo ve otopark	154,715	0.3%	154,715	0.3%	0.0%
Torium Evleri - İstanbul - 2 daire	3,505	0.0%	3,505	0.0%	0.0%
Torium Yurt (2 adet)	109,130	0.2%	109,130	0.2%	0.0%
Mall of İstanbul AVM - İstanbul	9,115,000	20.4%	9,115,000	20.4%	0.0%
Mall of İstanbul - 2 daire, 1 ofis (kule), 1 ofis (yatay), 12 adet ticari ünite - İstanbul	135,805	0.3%	135,805	0.3%	0.0%
Torun Tower (Ofis binası) - İstanbul	6,000,000	13.4%	6,000,000	13.4%	0.0%
Torun Center Projesi - Satılabilir konut (298 adet konut; 50.194,19 m ²) - İstanbul	3,840,005	8.6%	3,840,005	8.6%	0.0%
Torun Center Projesi - Kiralanabilir ofis ve ticari alan (51.967,33 m ²) - İstanbul	4,452,430	10.0%	4,452,430	10.0%	0.0%
5. Levent Projesi - İstanbul - 8 daire, 50 ticari ünite, 17 adet trafo	514,255	1.2%	514,255	1.2%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - High Residence (Satılabilir konut - 14.530 m ²) - İstanbul	850,300	1.9%	850,300	1.9%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - MOİ Hilton Otel - Kongre Merkezi - (Otel odası: 175) İstanbul	1,508,400	3.4%	1,508,400	3.4%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - Ofis - Ticari Alan - (Kiralalanabilir alan - 18.755 m ²) İstanbul	543,800	1.2%	543,800	1.2%	0.0%
Gayrimenkul Projeleri	5,982,880	13.4%	5,982,880	13.4%	0.0%
İstanbul Paşabahçe Projesi (70.644,88 m ²)	2,700,000	6.1%	2,700,000	6.1%	0.0%
Karaköy Otel Projesi - İstanbul	672,880	1.5%	672,880	1.5%	0.0%
5. Levent Projesi 2.Etap - İstanbul (43.405,61 m ²)**	2,610,000	5.8%	2,610,000	5.8%	0.0%
ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI	43,258,440	97.0%	43,258,440	97.0%	0.0%

İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLERİ	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
ANKAml + CPAnkara Otel - Yeni Gimat GYO A.Ş. (%14,83 hisse) - Ankara	731,137	1.6%	731,137	1.6%	0.0%
Netsel Marina - Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (%44,60 hisse) - Muğla	478,480	1.1%	478,480	1.1%	0.0%
Bulvar Samsun AVM - TTA.Gay.Yat. ve Yönetim A.Ş. (%40 hisse) - Samsun	148,600	0.3%	148,600	0.3%	0.0%
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLER TOPLAMI	1,358,217	3.0%	1,358,217	3.0%	0.0%

TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	44,616,657	100.0%	44,616,657	100.0%	0.0%
------------------------------------	-------------------	---------------	-------------------	---------------	-------------

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	31.12.2022	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	31.03.2023	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Vadeli/Vadesiz Döviz Mevduatı	86,049	0%	184,379	0%	114.3%
Vadeli/Vadesiz TL Mevduatı	839,381	2%	822,397	2%	-2.0%
TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	925,430	2%	1,006,776	2%	8.8%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	45,542,087	100%	45,623,433	100%	0.2%
DİĞER VARLIKLAR (YÜKÜMLÜLÜKLER)	-6,261,339		-5,933,483		-5.2%
BORÇLAR	5,485,335		5,327,843		-2.9%
NET AKTİF DEĞER	33,795,413		34,362,107		1.7%
HİSSE SAYISI	1,000,000,000		1,000,000,000		0.0%
HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER	33.80		34.36		1.7%
KAPANIŞ HİSSE FİYATI	19.30		13.82		-28.4%

*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 hisseleri 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

31.03.2023 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (AVM ve ofis) 501 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 1.007 milyon TL büyüklüğünde para ve sermaye piyasası aracı bulunmaktadır.

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

Yatırım teşviklerinden 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 Mart 2023 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 Mart 2023 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

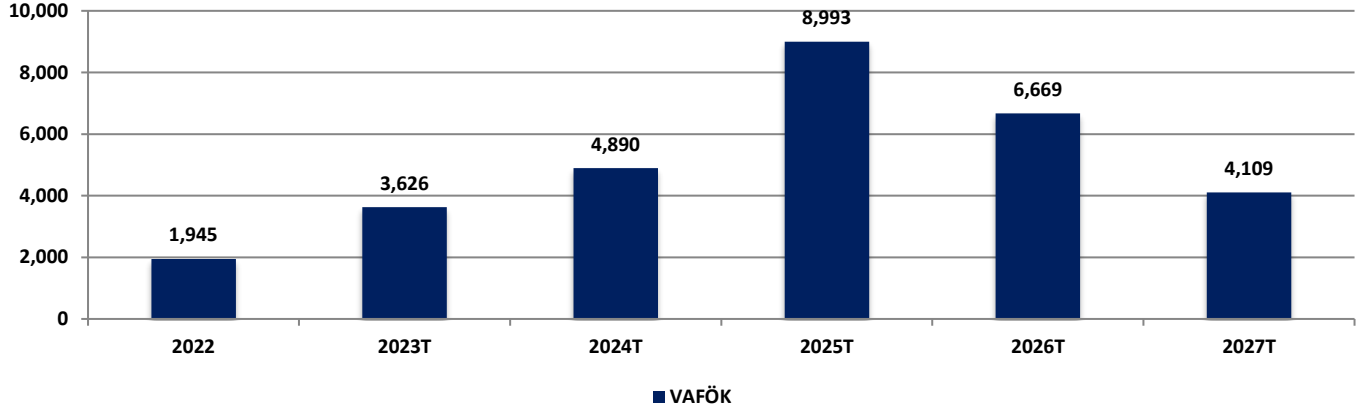
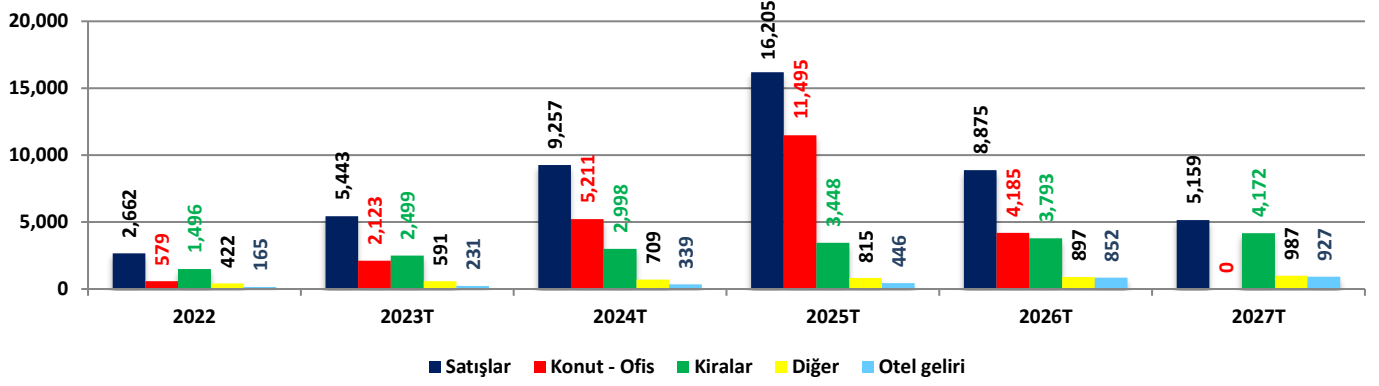
9.5. Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel finansal oranlar

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Mart 2023 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

TORUNLAR GYO A.Ş. / FİNANSAL ORANLAR	31.12.2022	31.03.2023
CARİ ORAN (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	2,016,912	2,359,481
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,141,667	2,018,364
CARİ ORAN	94.17%	116.90%
ASİT - TEST ORANI (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR	1,541,338	1,894,160
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,141,667	2,018,364
ASİT - TEST ORANI	71.97%	93.85%
NAKİT ORANI (HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER	925,430	1,006,776
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,141,667	2,018,364
NAKİT ORANI	43.21%	49.88%
BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM ÖZKAYNAKLAR)		
BORÇLAR TOPLAMI	5,485,335	5,327,843
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	33,795,413	34,362,107
BORÇLANMA ORANI	16.23%	15.50%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI (TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER / BORÇLAR TOPLAMI)		
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,141,667	2,018,364
BORÇLAR TOPLAMI	5,485,335	5,327,843
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI	39.04%	37.88%
KALDIRAÇ ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM KAYNAKLAR)		
BORÇLAR TOPLAMI	5,485,335	5,327,843
TOPLAM KAYNAKLAR	39,280,748	39,689,950
KALDIRAÇ ORANI	13.96%	13.42%
ÖZKAYNAKLARIN TOPLAM KAYNAKLARA ORANI (TOPLAM ÖZKAYNAKLAR / TOPLAM KAYNAKLAR)		
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	33,795,413	34,362,107
TOPLAM KAYNAKLAR	39,280,748	39,689,950
ÖZKAYNAKLARIN / TOPLAM KAYNAKLARA ORANI	86.04%	86.58%

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 2023 yılının ilk 3 ayında ücret ve prim toplamı olarak 4.289 milyon TL'dir.

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

31.03.2023 itibarıyla şirketimizin çalışan personel sayısı 206'dır. 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. 01.01.2023 - 31.03.2023 döneminde 16 bin TL bağış ve yardım yapılmıştır.

10.6. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

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

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

Bursa / Korupark AVM, İstanbul / Torium AVM, Mall of İstanbul AVM ve Antalya / Deepo Outlet, Mall of Antalya AVM - 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 Lotus 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 31.03.2023 itibarıyla BİST son seans kapanış fiyatı 13,82 TL'dir.

Şirketimizin 31.03.2023 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 39.690 milyon TL, toplam özsermayesi (net aktif) 34.362 milyon TL, 1.000.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 34,36 TL'dir.

	31.03.2022	31.03.2023	Değişim
BİST 100 (XU 100)	2,233.30	4,812.93	115.51%
BİST GYO (XGMYO)	911.51	1,613.46	77.01%
TRGYO	6.09	13.82	126.93%

31 Mart 2023 itibarıyla BİST 100 Endeksi 4.812,93; Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) ise 1.613,46 seviyesindedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Türk Lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi %115,51; BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %77,01; Torunlar GYO hisse senedi ise %126,93 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 %95’lik kısmı gayrimenkul ve iştiraklerden, %3’lük kısmı para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır. Bu düzenlemeler çerçevesinde, şirketimiz %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 31.03.2023 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.