

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2022 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 2022 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
- 9- 01 Ocak – 31 Mart 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 – 31.03.2022 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 İlgililere Sunulmasına İlişkin İlke, Usul ve Esasları Tebliği’nin 8. Madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2022 – 31.03.2022 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, 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.

31.03.2022 itibarıyla 20.224 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 getiriye kazandırmak için değer artıran fırsatları yakından izlemek,
- Sektördeki konumunu güçlendirerek en yüksek kâr payı dağıtan güvenilir ve yatırımcının tercih ettiği bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olmak.

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

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

3. Yönetim Kurulu

20.05.2021 tarihinde gerçekleştirilen 2020 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen ve toplam yedi kişiden oluşan Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu	Atanma Tarihi
Aziz TORUN	Başkan ve Genel Müdür	Bağımsız değil	Kuruluştan itibaren
Mehmet TORUN	Başkan Vekili	Bağımsız değil	03.05.2010
İsmail KAZANÇ	Üye	Bağımsız değil	20.05.2021
Mahmut KARABIYIK	Üye	Bağımsız değil	21.01.2008
Ramadan KUMOVA	Üye	Bağımsız	20.05.2021
Kenan YAVUZ	Üye	Bağımsız	20.05.2021
Dr. Emre ÇAMLİBEL	Üye	Bağımsız	20.05.2021

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

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

Yönetim Kurulun 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 yılının ilk 3 ayında 17 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 31.03.2022 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 kapsamında.

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 31.03.2022 itibarıyla ilişkili taraflara 50,3 milyon TL ticari borçludur, buna karşın şirketimizin ilişkili taraflardan 8,9 milyon TL ticari alacağı bulunmaktadır.

5. Kâr Dağıtım Politikası

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

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

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

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

3-Kâr payı nakit ya da 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 dağıtımı 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 dağıtımı hususuna yer verilmiş olup, sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabilir.

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

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

6. GYO Mevzuatındaki Değişiklikler

01.01.2022 - 31.03.2022 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

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 Tebliğ'in (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. Ancak, bu şekilde kredili sermaye piyasası aracı işlemleri yaptırılması halinde, yatırımcılar tarafından halka arza ilişkin talebin iletildiği anda, kredi olarak kullandırılan nakdin, nakit başvurularda 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 yaptırılamaz. 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.

7. Önsöz

Değerli paydaşlarımız,

İktisadi faaliyet 2021 yılının dördüncü çeyreğinde hem iç hem de dış talebin etkisiyle güçlü seyretmiştir. Yılın son çeyreğinde firmaların iktisadi faaliyetleri için ihtiyaç duydukları kredilere erişebilmeleri desteklenmiştir. Nitekim, firma kredileri toplam kredi büyümesinde belirleyici olmuştur. Reel kesim güveni ve kapasite kullanım oranları yüksek seviyelerini korumuş, yatırım ve istihdam eğilimleri güçlü seyretmeye devam etmiştir. Bu gelişmeler çerçevesinde, Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yılın son çeyreğinde yıllık bazda %9,1; çeyreklik bazda %1,5 oranında artmıştır. 2021 yılı genelinde büyüme oranı ise %11 olarak gerçekleşmiştir. Üretim yönünden yıllık ve çeyreklik büyümenin temel sürükleyicisi sanayi ve hizmetler sektörü olurken, inşaat sektörü büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise hem çeyreklik hem de yıllık büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuştur.

Büyümenin kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin payının arttığı gözlenmektedir. Potansiyel büyümenin sürükleyicilerinden olan makine-teçhizat yatırımları 2019 yılının son çeyreğinden itibaren, yıllık bazda dokuz çeyrek üst

üste artış kaydetmektedir. Diğer taraftan, net ihracat gibi cari dengeyi destekleyen bileşenlerin katkısı salgın sonrasında yüksek seviyelerde gerçekleşmiştir. 2021 yılında makine-teçhizat yatırımları ve net ihracat yıl geneli büyümesine sırasıyla 2,3 ve 4,9% puanlık kayda değer katkı vermiştir. Büyümenin kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerde gözlenen bu gelişmeler istihdam piyasasına da olumlu yansımıştır. Türkiye, 2021 yıl sonu itibarıyla OECD ülkeleri arasında salgın öncesi döneme göre istihdamını en çok artıran ülke olmuştur. Bu dönemde mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı 1,5 milyonun üzerinde gerçekleşirken; istihdam kazançları sektörlerin geneline yayılmıştır. İstihdamdaki artışın etkisiyle işsizlik oranı salgın öncesine kıyasla 2,3 puan gerilerken, tarım dışı işsizlik oranındaki gerileme 2,8 puan ile daha yüksek gerçekleşmiştir.

2022 yılının ilk çeyreğine ilişkin öncü göstergeler iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı olarak bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir. Jeopolitik gelişmelerle birlikte artan tedarik sorunları, belirsizlikler ve enerji fiyatları küresel ekonomi üzerinde aşağı yönlü risklerin artmasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi ise bu olumsuz gelişmeler karşısında dayanıklı bir görünüm sergilemiş ve iktisadi faaliyet yılın ilk çeyreğinde dış talebin katkısıyla güçlü seyrini korumuştur. Sanayi Üretim Endeksi (SÜE) Ocak-Şubat ayları ortalaması mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak bir önceki çeyreğe göre %2 oranında artmıştır. İhracatçı sektörlerde güçlü dış talebin etkisiyle sanayi üretiminin kuvvetli olduğu görülmektedir. Sanayi ciro endeksleri yurt içi talebin Ocak-Şubat döneminde yavaşladığına işaret ederken, yurt dışı ciro endekslerindeki artış dış talebin sanayi üretimini desteklemeye devam ettiğini göstermektedir. Diğer taraftan, perakende satış hacim endekslerinin Ocak-Şubat ayları ortalamasının bir önceki çeyreğe kıyasla azalması yurt içi talepte ivme kaybına işaret etmektedir. Kaynak: TCMB

2022 yılının ilk 3 ayında faaliyetlerimizi hazırladığımız bütçeye ulaşacak şekilde sürdürdük. Şirketimizin 2022 yılının ilk 3 ayında önemli faaliyetlerine ve mali sonuçlarına aşağıda yer verilmiştir.

- 2022 yılının ilk 3 ayında çoğunluğu Torun Center projesinden olmak üzere toplam 236 milyon TL tutarında konut ve ofis satış hasılatı elde edilmiştir.
- Şirketimiz, 2022 yılının ilk 3 ayında 13 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.
- 2022 yılının ilk 3 ayında ağırlıklı olarak konut, ofis satış gelirleri ve kira gelirleri olmak üzere, 594 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %44'ü kira gelirleri, %40'ı konut satışlarıdır. 2022 yılının ilk 3 ayında AVM ve ofis kira gelirlerinde, geçen yılın aynı dönemine göre %109 artış olmuştur.
- 31.12.2021 tarihinde 19.907 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.03.2022 tarihi itibarıyla %1,6 oranında artarak 20.224 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %73, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %27'dir. 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, taşıdığımız 1.804 milyon TL karşılığı açık pozisyonun 194 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmaya sebebiyet vermiştir.
- 4.670 milyon TL tutarındaki net borcumuzun etkisiyle 2022 yılının ilk 3 ayında 110 milyon TL net faiz gideri oluşmuştur.
- Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 457 milyon TL, VAFÖK marjı ise %77'dir.

Netice itibarıyla, esas faaliyetlerdeki gelir artışının katkısıyla şirketimiz 2022 yılının ilk 3 ayında 169 milyon TL kâr elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

8. 01 Ocak – 31 Mart 2022 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi

8.1. Ekonomik Görünüm

8.1.1. Ekonomi

Uluslararası Ekonomik Gelişmeler

Etkisi sürmekte olan jeopolitik riskler, küresel ve bölgesel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutmakta ve belirsizliklerin artmasına yol açmaktadır. Yaklaşımlarda farklılaşma olmakla birlikte vaka sayılarındaki azalma ile ülkelerin genelinde salgın tedbirlerinin hafifletildiği görülmektedir. Ancak, Çin'in önemli ticaret ve finans şehirlerinde vaka sayılarında görülen artışla beraber karantina önlemlerinin genişletilmesi küresel talep ve tedarik zincirlerine ilişkin risk unsuru oluşturmaktadır. Bununla beraber, Rusya ve Ukrayna arasındaki çatışmanın başta Euro Bölgesi olmak üzere küresel ekonomiyi emtia fiyatları, tedarik ve ticaret kanallarıyla etkileme potansiyeline sahip olması küresel büyüme görünümü üzerindeki riskleri artırmaktadır. Nitekim, Mart ayında açıklanan öncü göstergeler iktisadi faaliyetteki toparlanmanın hız kaybettiği yönünde sinyaller vermektedir. Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI) gelişmiş ülkelerde imalat sanayi ve hizmet sektörlerinde eşik değerlerinin üzerinde kalmaya devam ederek iktisadi faaliyetteki güçlü seyrin sürdüğüne işaret ederken, gelişmekte olan ülkelerde başta hizmetler sektörü olmak üzere faaliyetin Rusya ile Ukrayna arasındaki çatışmadan olumsuz etkilendiğini ima etmektedir. Çatışmanın hangi yönde ilerleyeceği, etkilerinin boyutu ve kalıcılığı hakkında belirsizliğin sürmesi ise küresel büyüme görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.

Küresel ölçekte jeopolitik risklerin oluşturduğu belirsizliğe bağlı olarak küresel büyüme beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir. Buna karşın Türkiye'de ihracatın yapısı ve ihracatçı firmaların pazar çeşitlendirme esnekliği büyüme üzerindeki olumsuz etkileri sınırlamaktadır. 2022 yılı büyüme beklentileri jeopolitik gelişmeler ve enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar nedeniyle aşağı yönlü güncellenmiştir. Buna bağlı olarak Türkiye'nin dış talep görünümünde 2022 yılı için bir güncelleme öngörülmektedir. Alt gruplar bazında bakıldığında, Euro bölgesinin dış talebe olan katkısının azaldığı görülmektedir. Buna karşın enerji fiyatlarındaki yükselişin Türkiye'nin ihracatında önemli bir paya sahip olan Irak, Birleşik Arap Emirlikleri (BAE), Mısır gibi enerji ihracatçısı ülkelerin gelirlerini artırma potansiyeli dış talepteki gerilemeyi sınırlamaktadır. Dolayısıyla, 2022 yılı için dış talepteki toparlanmanın devam edeceği değerlendirilmektedir.

Küresel enflasyon hızlanarak artmaya devam etmektedir. Küresel gıda güvenliğindeki belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki yüksek seyir, enerji başta olmak üzere bazı sektörlerdeki arz kısıtlarının daha da belirgin hale gelmesi ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyeler uluslararası ölçekte üretici ve tüketici fiyatlarının artmasına yol açmaktadır. Enflasyon, dünya genelinde gerek manşet gerekse çekirdek göstergelerde hız kazanmış, özellikle gelişmiş ülkeler için tarihsel olarak yüksek seviyelere ulaşmıştır. Bu çerçevede, gelişmiş ülke merkez bankaları küresel talebin canlılığını koruduğuna, artan enerji fiyatlarına ve arz-talep uyumsuzluğuna vurgu yaparak enflasyonda görülen yükselişin beklenenden uzun sürebileceğini öngörmektedir. Salgının etkilerinin zayıflamasıyla ortadan kalkması beklenen arz ve tedarik sorunlarının henüz düzelme eğilimine girmediği ve özellikle gelişmiş ülkelerdeki enflasyonu artırıcı yönde etki etmeye devam ettiği değerlendirilmektedir. Ayrıca, jeopolitik risklerin emtia fiyatları ve tedarik zincirlerindeki aksaklıklar kanalıyla enflasyonu daha fazla olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.

Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası iletişimlerinde, iktisadi faaliyet, iş gücü piyasası ve enflasyon beklentilerindeki farklılaşan görünüme bağlı olarak ayrışma gözlenmektedir. Mart ayı toplantısında Amerikan Merkez Bankası (FED), piyasa beklentileriyle uyumlu olarak politika faizini 25 baz puan artırırken, parasal desteklerini de kademeli olarak azaltmaya hazırlanacağına yönelik iletişim yapmıştır. Toplantı sonrası 2022 yılı içerisinde piyasanın öngördüğü faiz

artış sayısı Federal Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin medyan beklentisine göre bir miktar artış göstermiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise varlık alım miktarını azaltmaya devam etmiş; bununla birlikte destekleyici görünümünü korumuştur. Çatışma nedeniyle tekrar güçlenen arz kısıtları ve artan emtia fiyatları gelişmiş ülkelerde enflasyonun hem hedeflerin hem de tarihsel ortalamaların oldukça üzerinde kalmasına yol açmaktadır. Bu çerçevede merkez bankaları iletişimlerinde belirsizliğin altını çizmekte ve değişebilecek koşullara karşı politika esnekliğini korumak istedikleri yönünde söylemlerde bulunmaktadır. Nitekim, ECB son toplantısında Haziran ayından sonra tahvil alımlarına devam edip etmeyeceğini iktisadi gelişmelere göre değerlendireceğini ifade etmiştir. Japonya Merkez Bankası ise genişletici politika adımlarını devam ettirmektedir. Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda da bir önceki çeyreğe göre hedef tolerans aralığının dışında olan tüketici enflasyonunun daha da yükseldiği görülmektedir. Buna bağlı olarak, bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları politika faizlerini arttırmıştır. Ancak, birçok gelişmekte olan ülkede politika faizinin enflasyonun altında kalmaya devam ettiği görülmektedir. Diğer taraftan, 2021 yılının son çeyreğinde iktisadi faaliyette yavaşlama sinyalleri belirginleşen Çin’de 2022 yılı için açıklanan ekonomi programında istikrarlı ve makul büyümeyi destekleyici bir para politikası uygulanacağı ifade edilmiştir. Bu politika doğrultusunda borç verme faiz oranlarında ve zorunlu karşılıklarda indirime gidilmiştir. Kaynak: TCMB

Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

İktisadi faaliyet, 2021 yılının dördüncü çeyreğinde dış talebin de etkisiyle güçlü seyrini sürdürmüştür. Bu dönemde toplam talep koşulları, geçmiş öngörülerin sınırlı bir miktar altında kalsa da eğiliminin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. İktisadi faaliyetteki güçlü seyre paralel olarak, iş gücü piyasasındaki toparlanma sürmüştü ve bu dönemde işsizlik oranları gerilemiştir. Öncü göstergeler, 2022 yılının ilk çeyreğinde, 2021 yılının 4. Çeyreğindeki projeksiyonlarla da uyumlu olarak iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı olarak ivme kaybetmiş olacağına işaret etmektedir.

2022 yılının ilk çeyreğinde beklentilerin üzerinde kalan tüketici enflasyonu ve B endeksi enflasyonu sırasıyla %61,1 ve %51,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Jeopolitik gelişmelere bağlı olarak artış gösteren ithalat fiyatları ve ekonomik temellerden uzak fiyat oluşumları tahmin sapmasında maliyet ve beklentiler üzerinden etkili olmuştur. İç talep kaynaklı olarak ivme kaybeden talep koşulları, jeopolitik gelişmelere rağmen istikrarlı seyrini sürdüren döviz kuru ve enflasyonist etkiyi sınırlayan kamu maliyesi uygulamaları daha olumsuz bir enflasyon görünümünün önüne geçmiştir. Kaynak: TCMB

8.1.2. İnşaat Sektörü

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE BÜYÜME

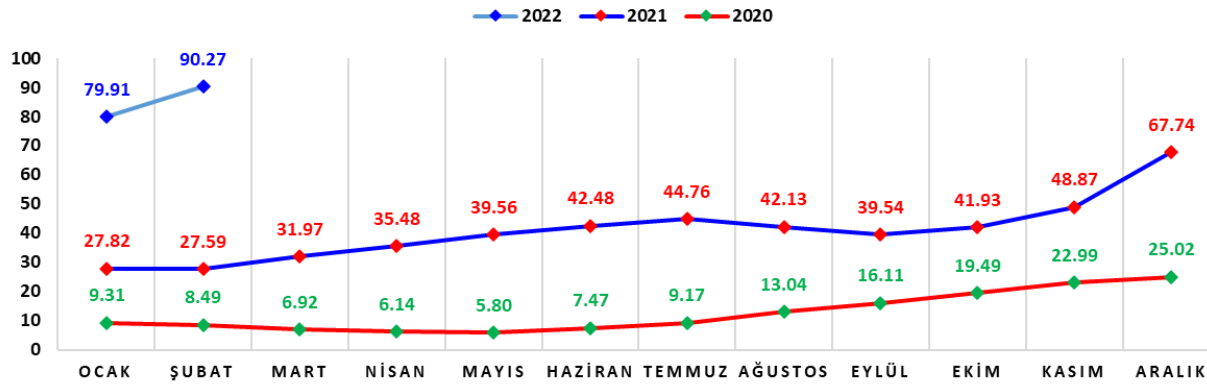
DÖNEM	İNŞAAT (%)	GSYİH (%)
2011	11,5	8,8
2012	0,6	2,1
2013	7,4	4,2
2014	2,2	2,9
2015	4,9	6,1
2016	5,4	3,2
2017	9,0	7,5
2018	-1,9	3,0
2019	-8,6	0,9

2020	-5,5	1,8
2021 1.Ç	3,2	7,3
2021 2.Ç	3,8	21,9
2021 3.Ç	-5,9	7,5
2021 4.Ç	-3,9	9,1
2021	-0,9	11,0

Kaynak: TÜİK

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

İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ, YILLIK DEĞİŞİM ORANI



İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %5,73 bir önceki yılın aynı ayına göre %90,27 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,56, işçilik endeksi %0,23 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %113,27, işçilik endeksi %41,38 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%		-100.0%
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%		-100.0%
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%		-100.0%
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%		-100.0%
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%		-100.0%
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%		-100.0%
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%		-100.0%
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%		-100.0%
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%		-100.0%
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%	320,063	-78.5%
3AY TOPLAM												263,050		320,063	21.7%

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2022 yılının ilk 3 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,7 artışla 320.063 adet konut satılmıştır. 2021 yılı Şubat ayında Türkiye genelinde bir önceki aya göre %13,5 oranında artan konut fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %96,4 oranında, reel olarak ise %26,9 oranında artmıştır. İstanbul’da bu oranın nominal artışı %106,3 ve Ankara’da %97,1, İzmir’de nominal artışı %90,1 olarak gerçekleşmiştir. Kaynak: TCMB

TABLO.2. İPOTEKLİ VE DİĞER KONUT SATIŞLARI

	OCAK - MART 2021	OCAK - MART 2022	FARK (%)
İpotekli	47,216	68,342	44.7%
Diğer	215,834	251,721	16.6%
TOPLAM	263,050	320,063	21.7%
	OCAK - MART 2021	OCAK - MART 2022	FARK (%)
İlk Satış	80,370	94,437	17.5%
İkinci El	182,680	225,626	23.5%
TOPLAM	263,050	320,063	21.7%
YABANCILARA SATIŞ	OCAK - MART 2021	OCAK - MART 2022	FARK (%)
	9,992	14,491	45.0%

Kaynak: TÜİK

2022 yılının ilk 3 ayında 320.063 olan toplam konut satışının 94.437 adedi ilk satıştan, 225.626 adedi ikinci el satıştan oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %17,5; ikinci el satışlar ise %23,5 oranında artış gösterdi.

2022 yılının ilk 3 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotek tesisi yoluyla satılan konutların satışında %44,7 oranında artış göstererek 68.342 adet oldu. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %16,6 oranında artış göstererek 251.721 adet oldu.

TABLO.3. YABANCILARA KONUT SATIŞ ADETLERİ

ADET	OCAK - MART 2021	OCAK - MART 2022
Toplam	9,887	14,344
İstanbul	5,024	5,974
Antalya	1,884	3,447
Ankara	642	904
Mersin	453	664
Bursa	205	452
Yalova	263	392
Samsun	190	355
Sakarya	142	331
İzmir	177	374
Trabzon	95	243
Diğer iller	812	1,208

Kaynak: TÜİK

Yabancılar konut satışları 2022 yılının ilk 3 ayında 14.344 adet olarak gerçekleşerek geçen yıla göre %45,1 artış göstermiştir. En çok konut satılan iller İstanbul ve Antalya olmuştur.

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

Konut kredisi değişimi

2021 yılsonunda 298,8 milyar TL olan konut kredileri 2021 yılsonundan bu yana %4,0 artarak 2022 yılının ilk 3 ayında 310,9 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	555,337	600,156
2021	709,936	626,505

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	600,156	469,740	130,416	21.7%
2021	626,505	461,523	164,982	26.3%
TOPLAM	6,684,291	5,055,251	1,629,040	24.4%

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul alanındaki yabancı sermaye yatırımları incelendiğinde, 2021 Ocak – Şubat döneminde 678 milyon USD olan gayrimenkul alanındaki doğrudan yabancı sermaye yatırımı, 2022 yılının aynı döneminde %9,1 artarak 740 milyon USD olarak gerçekleştiği görülmektedir. Kaynak: TCMB

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2022 Mart ayında bir önceki aya göre 12,24%, geçen yılın aynı dönemine göre 27,22% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise 161,30% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

2022 Mart ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında 3,67% oranında erime gözlenmiştir.

2022 Mart ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların 71,30%'u bitmiş konut stoklarından, 28,70%'i bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

2022 Mart ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların 20,68%'lik (son 6 aylık ortalama 11,17%) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlenmiştir.

2022 Mart ayında, ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların 63,16%'lık tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, 2022 Mart ayında peşinat kullanım oranı 61,20%, banka kredisi kullanım oranı 4,08% ve senet kullanım oranı 34,72% olarak gerçekleşmiştir.

Adet Bazlı Stok Erime Hızı (Kompozit)		
Oca.22	Şub.22	Mar.22
4.24%	3.37%	3.67%

Peşinat Kullanım Oranı		
Oca.22	Şub.22	Mar.22
51.12%	49.12%	61.20%

Banka Kredisi Kullanım Oranı		
Oca.22	Şub.22	Mar.22
5.07%	11.37%	4.08%

Senet Kullanım Oranı		
Oca.22	Şub.22	Mar.22
43.81%	39.51%	34.72%

Yabancıların Markalı Konut Satışlarındaki Oranı		
Oca.22	Şub.22	Mar.22
8.73%	13.28%	20.68%

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 Şubat 2022 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %138,6 oranında artarak 563 puana ulaşmıştır.

Ziyaret Sayısı Endeksi

Şubat 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi %97,1'lik bir artışla 69 puana yükselmiştir. Şubat 2022 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay olan Ocak 2022 ile karşılaştırıldığında ise %5,8 oranında bir azalış 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

						İNŞAAT HALİNDE								
						AKTİF				(2023 yılsonu itibarıyla tamamlanması beklenen)				
						TOPLAM								
MİA	ADET	89					2					91		
	TKA (M²)	1,971,031					140,400					2,111,431		
MİA DIŞI	ADET	55					2					57		
	TKA (M²)	1,620,435					165,000					1,785,435		
		ADET	112					12					124	
		TKA (M²)	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 Yılsonu Raporu

8.1.6. Turizm Sektörü

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI					
YILLAR				% DEĞİŞİM ORANI	
AYLAR	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		3162.18	
MAYIS	29 829	936 282		3038.83	
HAZİRAN	214 768	2 047 596		853.40	
TEMMUZ	932 927	4 360 952		367.45	
AĞUSTOS	1 814 701	3 982 168		119.44	
EYLÜL	2 203 482	3 513 453		59.45	
EKİM	1 742 303	3 471 540		99.25	
KASIM	833 991	1 763 982		111.51	
ARALIK	699 330	1 892 520		170.62	
TOPLAM	12 734 213	24 712 266		94.06	
3 AYLIK TOPLAM	4 238 644	1 953 086	4 902 624	-53.92	151.02

(*): 2022 yılı verileri geçicidir.

2022 yılı Ocak – Mart döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %151,02 artış göstererek 4 milyon 902 bin seviyesinde olmuştur.

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

ÜLKELER	2022	2022 MİL.PAYI %	2021	2021 MİL.PAYI %	2020	2020 MİL.PAYI %
İran	502 247	10.24	152 923	7.83	220 048	5.19
Almanya	418 420	8.53	130 897	6.70	356 261	8.41
Bulgaristan	408 409	8.33	109 657	5.61	393 220	9.28
Rusya Fed.	360 764	7.36	395 915	20.27	316 166	7.46
Irak	208 087	4.24	105 349	5.39	174 749	4.12
DİĞER	3 004 697	61.29	1 058 345	54.19	2 778 200	65.54
GENEL TOPLAM	4 902 624	100.00	1 953 086	100.00	4 238 644	100.00

(*): 2022 yılı verileri geçicidir.

2022 yılı Ocak - Mart döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında İran %10,24 (502.247) ile birinci, Almanya %8,53 (418.420) ile ikinci, Bulgaristan %8,33 (408.409) ile üçüncü sıradadır. Bulgaristan ülkesini Rusya ve Irak 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/IFRS") 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/IFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Şirket, 31 Mart 2022 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tablolarının SPK'nın Seri:XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bağımsız Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir.

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

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

8.4. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

Şirketimizin 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla konsolide varlıklarının %73'ü (31.12.2021: %73) özkaynaklarla, %27'si (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 Mart 2022'de 4.670 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 31.03.2022 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

2020 Yılı Genel Kurul Toplantısı 20 Mayıs 2021 tarihinde yapılmıştır. 2020 yılı mali tabloları ile faaliyet raporunun görüşüldüğü toplantıda, 2020 yılı VUK hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlardaki 132 milyon TL zarar nedeniyle kâr dağıtımı 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 2022 hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

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

5. Levent 2. Etap projesinin gerçekleştirileceği arazinin hisseli tapu devri 18.04.2022 tarihinde tamamlanmıştır. Netice itibarıyla söz konusu parselin tamamının mülkiyeti Torunlar GYO A.Ş.'ne aittir.

8.8. İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler

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

8.9. Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler

Mevzuatta önemli bir değişiklik olmamıştır.

8.10. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

8.11. Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

8.12. Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

Dönem içerisinde çıkarılan sermaye piyasası aracı yoktur.

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

31 Mart 2022 kapanış fiyatı 6,09 TL olan hisse, dönemi 14,69 TL olan pay başına net aktif değerine göre %59 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 2022 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Bilgiler

9.1. Mali Tablolar Analizi

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

Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(000 TL)	1.Ç 2021	1.Ç 2022	Değişim
Satışlar	261,389	593,545	127.1%
Konut + Ofis	100,347	236,064	135.2%
AVM + Ofis kira	125,763	263,172	109.3%
Ortak alan gelirleri + Diğer	28,342	68,750	142.6%
Otel gelirleri	6,937	25,559	268.4%
Satışların maliyeti	(67,673)	(108,766)	60.7%
Konut + Ofis	(34,968)	(25,722)	-26.4%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(3,404)	(4,542)	33.4%
Ortak alan giderleri + Diğer	(26,245)	(68,779)	162.1%
Otel giderleri	(3,056)	(9,723)	218.2%
Brüt kâr	193,716	484,779	150.3%
Brüt marj	74.1%	81.7%	7.56 pp
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	65.2%	89.1%	23.95 pp
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	80.8%	77.9%	-2.85 pp
Brüt Kâr (Otel)	55.9%	62.0%	6.01 pp
Faaliyet giderleri	(14,865)	(45,619)	206.9%
Genel yönetim giderleri	(12,592)	(18,900)	50.1%
Pazarlama ve Satış giderleri	(2,273)	(26,719)	1075.5%
Diğer gelir (gider)	(170)	(1,578)	828.2%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
Esas faaliyet kârı	178,681	437,582	144.9%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	178,681	437,582	144.9%
İştiraklerden temettü geliri	34,243	13,237	-61.3%
VFÖK	212,924	450,819	111.7%
VFÖK marjı (%)	81.5%	76.0%	-5.51 pp
Amortisman	3,914	5,916	51.1%
VAFÖK	216,838	456,735	110.6%
VAFÖK marjı (%)	83.0%	77.0%	-6.01 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	(26,007)	14,638	AD
Net faiz geliri (gideri)	(99,721)	(110,463)	10.8%
Net diğer finansal gelir (gider)	4,585	8,630	88.2%
Kur farkı geliri (gideri)	(208,910)	(194,158)	-7.1%
Vergi öncesi kâr / zarar	(117,129)	169,466	AD
Kurumlar vergisi	0	0	AD
Net kâr / zarar	(117,129)	169,466	AD
Net kâr marjı (%)	-44.8%	28.6%	73.36 pp
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	(117,129)	169,466	AD

Konsolide Finansal Durum Tablosu

(000 TL)	2021	2022/1.Ç	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	247,567	526,838	112.8%
Finansal varlıklar	0	0	AD
Türev araçlar	171,937	180,567	5.0%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	101,074	160,509	58.8%
Stoklar	777,104	758,339	-2.4%
Peşin ödenmiş giderler	23,730	29,572	24.6%
Diğer dönen varlıklar	22,462	23,445	4.4%
DÖNEN VARLIKLAR	1,343,874	1,679,270	25.0%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	46,880	6,380	-86.4%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	515,842	530,480	2.8%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	17,242,942	17,255,188	0.1%
Maddi duran varlıklar	754,202	748,297	-0.8%
Maddi olmayan duran varlıklar	2,273	2,949	29.7%
Peşin ödenmiş giderler	986	986	0.0%
DURAN VARLIKLAR	18,563,125	18,544,280	-0.1%
TOPLAM VARLIKLAR	19,906,999	20,223,550	1.6%
Kısa vadeli borçlanmalar	2,290,326	1,683,353	-26.5%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	169,467	1,018,071	500.7%
Ticari borçlar	89,362	124,250	39.0%
Diğer borçlar	51,005	49,140	-3.7%
Ertelenmiş gelirler	164,871	111,801	-32.2%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	42,294	50,852	20.2%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,807,325	3,037,467	8.2%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,578,220	2,495,437	-3.2%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	2,226	1,952	-12.3%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	218	218	0.0%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,580,664	2,497,607	-3.2%
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	442,288	0.0%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	74,421	74,421	0.0%
Geri alınmış paylar (-)	-5,930	-5,930	0.0%
Geçmiş yıllar kârları	7,675,656	12,982,461	69.1%
Net dönem kârı / zararı	5,306,805	169,466	-96.8%
ÖZKAYNAKLAR	14,519,010	14,688,476	1.2%
TOPLAM KAYNAKLAR	19,906,999	20,223,550	1.6%

31.12.2021 tarihinde 19.907 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.03.2022 tarihi itibarıyla %1,6 oranında artarak 20.224 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %73, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %27'dir.

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 31.03.2022 itibarıyla 527 milyon TL seviyesindedir.

Satış vaadi sözleşmeleri ve diğer işlemler karşılığında 78 milyon TL alacak senedi alınmıştır. Bunun 55 milyon TL'lik bölümü Torun Center projesinden, 11 milyon TL'lik bölümü 5. Levent projesinden oluşmaktadır.

Toplam stoklar yılsonuna göre %2,4 azalarak 758 milyon TL'ye gerilemiştir. Stokların 410 milyon TL'si Torun Center, 251 milyon TL'si 5. Levent, 83 milyon TL'si MOİ 2. Etap-High Residence'dan; bakiyesi diğer projelerden oluşmaktadır.

Şirketimiz 2022 yılının ilk 3 ayında 13 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.

Yatırım Harcamaları	(01.01.2022 - 31.03.2022) /(Bin TL)
MOİ 2.Etap	626
Paşabahçe Projesi	59
Karaköy Otel Projesi	539
5. Levent 2.Etap	6,986
Diğer	4,539
TOPLAM	12,749

Torun Center'da ise 2015 Aralık ayından itibaren müşterilerimize ofis teslimlerine başlanmış, 2016 Mayıs ayından itibaren de konut teslimlerine başlanmıştır. 31 Mart 2022 itibarıyla, 48 adet ofis, 43 adet yatay ofis ve 177 adet konut teslim edilmiş ve karşılığında 1.126 milyon TL'lik satış geliri elde edilmiştir. 2022 yılının ilk 3 ayında ise 186 milyon TL'lik satış hasılatı gerçekleşmiştir. Projemizde yer alan ofis ve rezidansların satışlarına devam edilmektedir.

2015 yılı Nisan ayında satışlarına başladığımız 5. Levent projesinin, birinci etabında bulunan 2.086 adet dairenin 2022 yılı Mart ayı sonuna kadar 2.076 daire teslim edilmiş olup 2.292 milyon TL satış geliri elde edilmiştir. 2022 yılının ilk 3 ayında ise 17 milyon TL'lik satış hasılatı gerçekleşmiştir.

MOİ 2. Etap High Residence proje başlangıcından itibaren 27 adet konut satılmış olup 90 milyon TL satış gelir elde edilmiştir. 2022 yılının ilk 3 ayında ise 33 milyon TL'lik satış hasılatı gerçekleşmiştir.

Pasif tarafında ise en ağırlıklı kalem 5.191 milyon TL ile finansal borçlardır (banka kredileri). Bunun %48'i uzun vadeli kredilerdir. Banka borçlarının %9'u USD, %33'ü Euro ve %58'si TL cinsindendir. Şirketimizin banka borçları, orijinal para birimi cinsinden Mart 2022 itibarıyla 32 milyon USD, 104 milyon Euro ve 3.023 milyon TL'dir.

31.03.2022 itibarıyla ağırlıklı ortalama kredi maliyeti TL kredi hariç %4,18 seviyesindedir. TL kredi maliyeti %14,47, USD kredi maliyeti %4,76 ve Euro kredi maliyeti %4,02'dir. Şirketimizin net borcu 4.670 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu açığı 31.03.2022'de 1.804 milyon TL'dir (86 milyon Euro ve 27 milyon USD). Söz konusu veriler 31.12.2021'de ise 1.994 milyon TL açık pozisyon (105 milyon Euro ve 30 milyon USD) şeklindedir.

Şirketin özkaynakları, 169 milyon TL'lik dönem kârı katkısıyla yılsonuna göre %1,2 artarak 14.688 milyon TL'ye yükselmiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %127 artarak 594 milyon TL'ye yükselmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %44'ü kira gelirleri, %40'ı konut satış gelirleridir. Kovid-19 pandemisi kapsamındaki tedbirlerde 2021 yılında kademeli normalleşmeye geçilmesiyle beraber AVM ve ofis kira gelirlerinde, geçen yılın aynı dönemine göre %109 artış olmuştur. Ayrıca, portföyümüzde yer alan AVM'lerdeki mağaza cirolarında 2022 yılının ilk 3 ayında geçen yılın aynı dönemine göre birebirde %168,4 artış olmuştur.

	Ziyaretçi Sayısı		
	1.Ç 2021	1.Ç 2022	Değişim
Zafer Plaza	1,031,628	1,970,158	91.0%
Deepo Outlet	493,960	891,718	80.5%
Korupark	1,268,646	2,330,465	83.7%
Torium	770,612	2,044,564	165.3%
Mall of İstanbul	1,688,527	3,583,432	112.2%
Mall of Antalya	361,904	678,495	87.5%
TOPLAM	5,615,277	11,498,832	104.8%

	Ciro (TL)		
	1.Ç 2021	1.Ç 2022	Değişim
Zafer Plaza	49,266,369	110,446,605	124.2%
Deepo Outlet	43,517,282	131,360,895	201.9%
Korupark	209,712,682	474,563,353	126.3%
Torium	74,107,968	190,319,795	156.8%
Mall of İstanbul	404,563,395	1,172,017,938	189.7%
Mall of Antalya	65,942,709	194,890,958	195.5%
TOPLAM	847,110,406	2,273,599,543	168.4%

Şirketimiz 2021 yılının ilk 3 ayında %74,1 brüt marjla çalışırken, 2022 yılının ilk 3 ayında ise %81,7 brüt marjla çalışmıştır. 2022 yılının ilk 3 ayında, konut ve ofis satışlarının ortalama brüt kâr marjı %89,1; AVM ve ofis kira gelirlerinde ise %77,9'dur. Şirketimizin faaliyet giderleri (pazarlama ve genel yönetim giderleri), geçmiş yılın aynı dönemine göre %207 artarak 46 milyon TL olmuştur.

İştiraklerimizden Netsel Marina'dan 2021 mali yılına ilişkin olarak toplam 13,2 milyon TL temettü geliri elde edilmiştir.

Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 457 milyon TL, VAFÖK marjı ise %77'dir.

TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 1.804 milyon TL karşılığı açık pozisyonun, 194 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmasında etkili olmuştur.

4.670 milyon TL tutarındaki net borcumuzun etkisiyle 2022 yılının ilk 3 ayında 110 milyon TL net faiz gideri olmuştur.

Netice itibarıyla, esas faaliyetlerdeki gelir artışının katkısıyla şirketimiz 2022 yılının ilk 3 ayında 169 milyon TL kâr elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.03.2022 TARİHLİ PORTFÖYÜ HAKKINDA BİLGİLER

BİNALAR:

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

GAYRİMENKUL PROJELERİ:

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

ARSA VE ARAZİLER:

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

İŞTİRAKLER:

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

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI:

TL ve yabancı para mevduattan oluşmaktadır.

31.03.2022 Torunlar GYO Portföy Tablosu (000 TL)

	31.12.2021		31.03.2022		
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	909,825	4.2%	909,825	4.2%	0.0%
İstanbul Eyüpsultan Arsası (25.882,45 m ²)*	446,470	2.0%	446,470	2.0%	0.0%
İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (60.833,20 m ²)	248,805	1.1%	248,805	1.1%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz (12.131,79 m ²)	116,550	0.5%	116,550	0.5%	0.0%
Antalya Kepez Arsalar - Antalya	98,000	0.4%	98,000	0.4%	0.0%
Binalar	18,589,032	85.1%	18,589,032	85.1%	0.0%
Zafer Plaza AVM - Bursa (%72,26 hisse)	457,000	2.1%	457,000	2.1%	0.0%
Korupark AVM - Bursa	2,150,000	9.8%	2,150,000	9.8%	0.0%
Torium AVM - İstanbul	750,000	3.4%	750,000	3.4%	0.0%
Deepo Outlet Center AVM - Antalya	693,520	3.2%	693,520	3.2%	0.0%
Mall of Antalya - Antalya	1,035,065	4.7%	1,035,065	4.7%	0.0%
Korupark 1., 2. ve 3. Etap - Bursa - 9 adet konut+ 5 adet işyeri + 201 adet konuta ait depo + 3 adet trafo + 1 adet özel otopark	58,917	0.3%	58,917	0.3%	0.0%
Torium Evleri - İstanbul - 2 daire	1,835	0.0%	1,835	0.0%	0.0%
Torium Yurt (2 adet)	50,000	0.2%	50,000	0.2%	0.0%
Mall of İstanbul AVM - İstanbul	4,800,000	22.0%	4,800,000	22.0%	0.0%
Mall of İstanbul - 2 daire, 1 ofis (kule), 2 ofis (yatay), 12 adet ticari ünite - İstanbul	81,510	0.4%	81,510	0.4%	0.0%
Torun Tower (Ofis binası) - İstanbul	2,700,000	12.4%	2,700,000	12.4%	0.0%
Torun Center Projesi - Satılabilir konut (334 adet konut; 55.293,58 m ²) - İstanbul	1,936,270	8.9%	1,936,270	8.9%	0.0%
Torun Center Projesi - Kiralanabilir ofis ve ticari alan (52.628,42 m ²) - İstanbul	2,146,510	9.8%	2,146,510	9.8%	0.0%
5. Levent Projesi - İstanbul - 15 daire, 50 ticari ünite, 17 adet trafo	274,405	1.3%	274,405	1.3%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - High Residence (Satılabilir konut - 15.250 m ²) - İstanbul	358,500	1.6%	358,500	1.6%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - MOİ Hilton Otel - Kongre Merkezi - (Otel odası: 175) İstanbul	723,750	3.3%	723,750	3.3%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - Ofis - Ticari Alan - (Kiralanabilir alan - 18.755 m ²) İstanbul	371,750	1.7%	371,750	1.7%	0.0%
Gayrimenkul Projeleri	1,782,720	8.2%	1,782,720	8.2%	0.0%
İstanbul Paşabahçe Projesi (70.644,88 m ²)	1,430,000	6.5%	1,430,000	6.5%	0.0%
Karaköy Otel Projesi - İstanbul	352,720	1.6%	352,720	1.6%	0.0%
ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI	21,281,577	97.4%	21,281,577	97.4%	0.0%

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%	334,242	1.5%	0.0%
Netsel Marina - Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (%44,60 hisse) - Muğla	127,350	0.6%	127,350	0.6%	0.0%
Bulvar Samsun AVM - TTA.Gay.Yat. ve Yönetim A.Ş. (%40 hisse) - Samsun	105,200	0.5%	105,200	0.5%	0.0%
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLER TOPLAMI	566,792	2.6%	566,792	2.6%	0.0%

TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	21,848,369	100.0%	21,848,369	100.0%	0.0%
------------------------------------	-------------------	---------------	-------------------	---------------	-------------

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	31.12.2021	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	31.03.2022	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Vadeli/Vadesiz Döviz Mevduatı	61,082	0%	170,997	1%	179.9
Vadeli/Vadesiz TL Mevduatı	186,485	1%	355,841	2%	90.8
TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	247,567	1%	526,838	2%	112.8
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	22,095,936	100%	22,375,207	100%	1.3
DİĞER VARLIKLAR (YÜKÜMLÜLÜKLER)	-2,188,937		-2,151,657		-1.7
BORÇLAR	5,387,989		5,535,074		2.7
NET AKTİF DEĞER	14,519,010		14,688,476		1.2
HİSSE SAYISI	1,000,000,000		1,000,000,000		0.0
HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER	14.52		14.69		1.2
KAPANIŞ HİSSE FİYATI	3.92		6.09		55.4

*1.604.175.000 TL ekspertiz değeri olan 5. Levent projesinin arsa tapusunun %100 mülkiyeti 18.04.2022 itibarıyla Torunlar GYO A.Ş.'ye geçmiştir. Proje değeri 2. Çeyrek 2022 dönem sonunda portföy tablosunda "Gayrimenkul Projeleri" bölümüne dahil edilecektir.

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

AVM + Ofis	AÇILIŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Zafer Plaza	1999	31.12.2021	457,000	3
Korupark AVM	2007	31.12.2021	2,150,000	15
Torium AVM	2010	31.12.2021	750,000	5
Deepo Outlet Center	2004	31.12.2021	693,520	5
Mall of Antalya AVM	2017	31.12.2021	1,035,065	7
Mall of İstanbul AVM	2014	31.12.2021	4,800,000	33
Torun Tower Ofis Kule	2014	31.12.2021	2,700,000	18
Torun Center Ofis ve Ticari Alan	2017	31.12.2021	2,146,510	15
TOPLAM			14,732,095	100

31.03.2022 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (AVM ve ofis) 263 milyon TL'dir.

Projeler:

PROJELER	BAŞLANGIÇ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Paşabahçe Villa + Otel Projesi	2017	31.12.2021	1,430,000	80
Karaköy Oteli	2019	31.12.2021	352,720	20
TOPLAM			1,782,720	100

Arsalar:

ARSALAR	ALİŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Kayabaşı, Başakşehir, İstanbul	2008	31.12.2021	248,805	27
Eyüpsultan, İstanbul	2014	31.12.2021	446,470	49
Kepez, Antalya	2018	31.12.2021	98,000	11
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz	2018	31.12.2021	116,550	13
TOPLAM			909,825	100

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Şirketin konsolide finansal tablosuna göre 527 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 Mart 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 Mart 2022 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

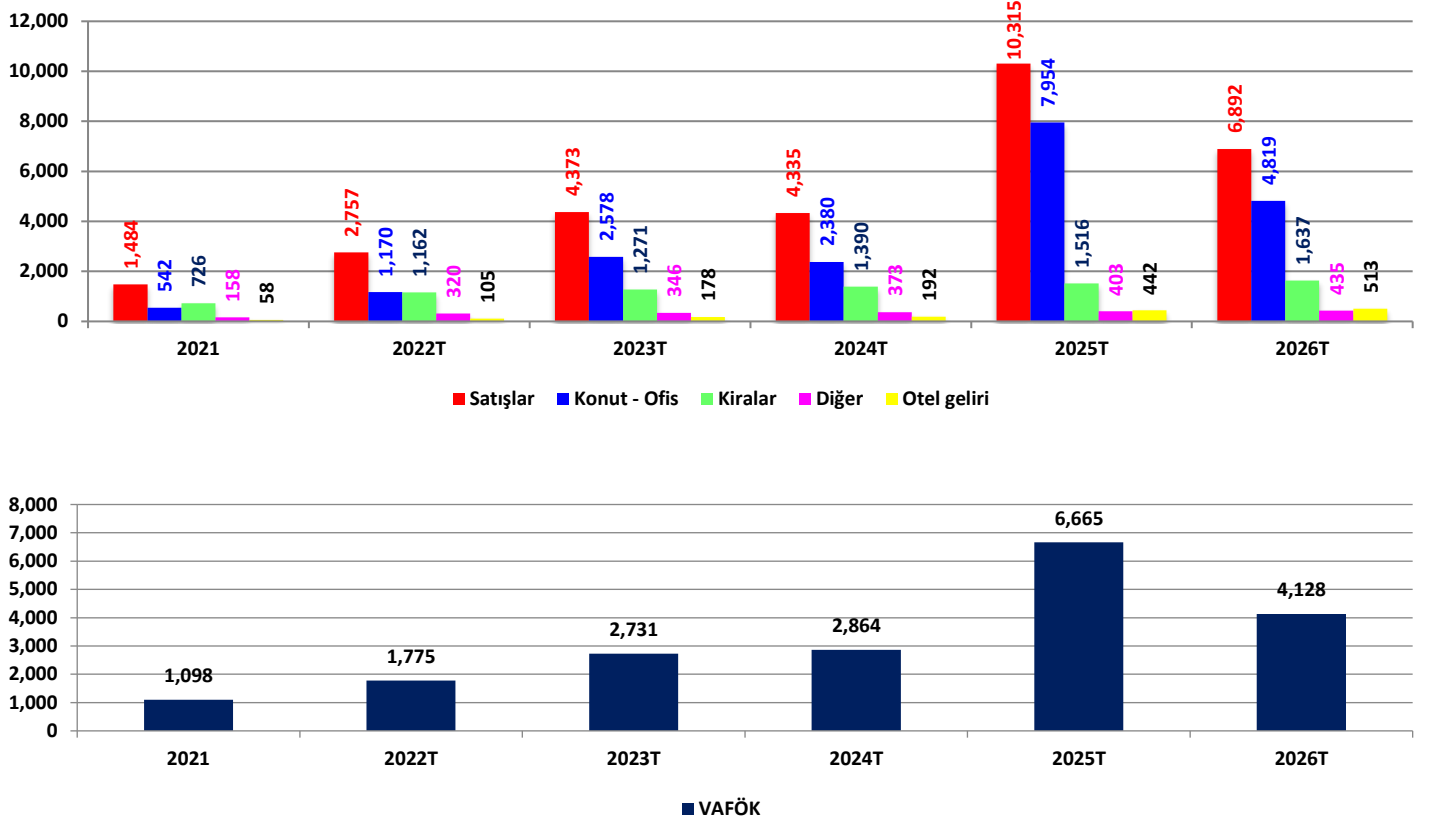
9.5. Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel finansal oranlar

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

TORUNLAR GYO A.Ş. / FİNANSAL ORANLAR		31.12.2021	31.03.2022
CARİ ORAN (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1,343,874	1,679,270
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2,807,325	3,037,467
CARİ ORAN		47.87%	55.29%
ASİT - TEST ORANI (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR		566,770	920,931
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2,807,325	3,037,467
ASİT - TEST ORANI		20.19%	30.32%
NAKİT ORANI (HAZIR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)			
HAZIR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER		247,567	526,838
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2,807,325	3,037,467
NAKİT ORANI		8.82%	17.34%
BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM ÖZKAYNAKLAR)			
BORÇLAR TOPLAMI		5,387,989	5,535,074
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		14,519,010	14,688,476
BORÇLANMA ORANI		37.11%	37.68%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI (TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER / BORÇLAR TOPLAMI)			
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2,807,325	3,037,467
BORÇLAR TOPLAMI		5,387,989	5,535,074
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI		52.10%	54.88%
KALDIRAÇ ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM KAYNAKLAR)			
BORÇLAR TOPLAMI		5,387,989	5,535,074
TOPLAM KAYNAKLAR		19,906,999	20,223,550
KALDIRAÇ ORANI		27.07%	27.37%
ÖZKAYNAKLARIN TOPLAM KAYNAKLARA ORANI (TOPLAM ÖZKAYNAKLAR / TOPLAM KAYNAKLAR)			
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		14,519,010	14,688,476
TOPLAM KAYNAKLAR		19,906,999	20,223,550
ÖZKAYNAKLARIN / TOPLAM KAYNAKLARA ORANI		72.93%	72.63%

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 yılının ilk 3 ayında ücret ve prim toplamı olarak 1.029 Bin TL ödenmiştir.

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

31.03.2022 itibarıyla şirketimizin çalışan personel sayısı 157'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 - 31.03.2022 döneminde bağış ve yardım yapılmamıştır.

10.6. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

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

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

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

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

Bursa / Zafer Plaza AVM - İşletmecisi 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	İşletmecisi Şirket m ² bazında kira bedelini sözleşmeye bağlı olarak Torunlar GYO'ya ödemektedir. İşletmecisi 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 31.03.2022 itibarıyla BİST son seans kapanış fiyatı 6,09 TL'dir.

Şirketimizin 31.03.2022 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 20.224 milyon TL, toplam özsermayesi (net aktif) 14.688 milyon TL, 1.000.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 14,69 TL'dir.

	31.03.2021	31.03.2022	Değişim
BİST 100 (XU 100)	1,391.73	2,233.30	60.47%
BİST GYO (XGMYO)	634.57	911.51	43.64%
TRGYO	3.18	6.09	91.51%

31 Mart 2022 itibarıyla Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 911,51; BİST 100 Endeksi ise 2.233,30 seviyesindedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Türk Lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi %60,47; BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %43,64; Torunlar GYO hisse senedi ise %91,51 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, 31.03.2022 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.