

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ'NİN**

**31.05.2024 TARİHİNDE YAPILAN
2023 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI**

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 31.05.2024 tarihli 2023 yılı olağan genel kurul toplantısı saat 11:00'da Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkmazı No. 4 Beyköz/İSTANBUL adresindeki Şirket Merkezinde, İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 30.05.2024 tarih ve 97345573 sayılı yazıları ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Seda Çaycı Akkale gözetiminde yapıldı.

Toplantıya ait davetin; kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 7 Mayıs 2024 Tarih ve 11076 sayılı nüshasının 91 ve 92. Sayfalarında, Dünya Gazetesi'nin 7 Mayıs 2024 tarihli nüshasının 9.sayfasında ve Şirketin www.torunlargo.com.tr adresinde, Kamuyu Aydınlatma Platformuna ait web sitesinin ilgili sayfalarında yasa ve yönetmeliklerde öngörüldüğü şekilde süresinde ilan edildiği anlaşıldı. Hazır bulunahlar listesinin (Merkezi Kayıt Kuruluşundan alınan listeye göre) tetkikinde, şirket paylarının 1.000.000:000,00 TL olduğu, toplam itibari değeri 403.271.277,834 TL olan 403.271.277,834 adet payın asaleten toplam itibari değeri 18.595.942 TL olan 18.595.942 adet payın tevdi eden temsilcileri, toplam itibari değeri 453.630.185,739 TL olan 453.630.185,739 adet payın diğer temsilciler tarafından temsil edildiği böylece toplam 875.497.405,573 TL olan 875.497.405,573 adet payın temsil edildiği gerek Kanun gerekse esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Aziz TORUN tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

1. Açılış ve Başkanlık Divanı seçimi.

Aziz Toğun tarafından Toplantı Başkanlığına Mahmut KARABIYIK aday gösterildi. Başkaca aday gösteren ya da adaylığını açıklayan olmadı. Yapılan oylama sonucunda Toplantı başkanlığına Mahmut KARABIYIK'ın seçilmesine 1.000 red oyuna karşı oy çokluğuyla karar verildi.

Mahmut KARABIYIK söz aldı. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmeliğin 14. Maddesi çerçevesinde gündemin yoğun olması nedeni ile tutanak yazmanı olarak Yusuf Günaydın, oy toplama memuru olarak da Habibe Didem Hömek'i görevlendirdiğini açıkladı.

2. Genel Kurul Toplantı Tutanağının Genel Kurul adına Başkanlık Divanı'nca imzalanması ve bununla yetinilmesi için yetki verilmesi.

Genel Kurul toplantı tutanağının Genel Kurul adına başkanlık divanıncı imzalanması ve bununla yetinilmesine 1.000 red oyuna karşı oy çokluğuyla karar verildi.



3. 2023 yılı faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporunun okunması.

2023 yılı faaliyet raporu Yönetim Kurulu Başkanı Aziz TORUN tarafından okundu. Okunan raporların leh ve aleyhinde söz alan olmadı.

4. Bağımsız Dış Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. rapor özetinin okunması.

Bağımsız Dış Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. rapor özeti Bağımsız Dış Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Sorumlu Denetçi Bétül Sayar tarafından okundu. Okunan raporların leh ve aleyhinde söz alan olmadı.

5. 2023 faaliyet yılı Finansal Tablolarının okunması, müzakeresi ve onaya sunulması,

Şirketin bilanço, kar ve zarar hesabı İsmail KAZANÇ tarafından okundu, müzakereye geçildi. Taylan Özgür Arslan söz aldı.

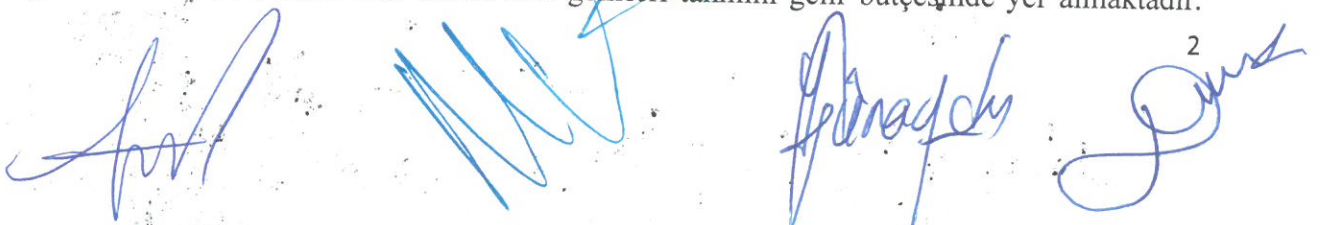
Torun Tower adlı taşınmazın değerlendirme şirketi tarafından belirlenen değerinden %6 oranında düşük bedelle satılmasının teknik olarak bilanço'ya zarar olarak yansiyip yansımayacağı, Avm kiralarının geçmiş yıllara göre oransal olarak artışın sebeplerinin ne olduğu, Paşabahçe projesinin yavaş yürümesinin sebebinin imar ile ilgili sorundan mı kaynaklandığı, karaköy ofeli ile Torun Center Embassy Hilton otelinin projesinin yavaş ilerleme sebeplerinin ne olduğu, yatırımcıya yapılan sunum ile finansal tablolar arasındaki farkın nereden kaynaklandığı, hususlarında sorular yöneltti,

Osman Atılğan söz aldı, Torun Towerdan elde edilen kira gelirlerinin tahmini gelir bütçesine yer alıp almadığı, Mall Of İstanbul AVM ile ilgili değerlendirme şirketi tarafından belirlenen değer düşük olup olmadığı hususlarında sorular yöneltti,

Hakan Kaya söz aldı, herhangi bir AVM yatırımının düşünüp düşünülmediğini sordu,

Emin Elibüyük söz aldı, Mall Of İstanbul Adlı AVMnin 10. Yılı bu sene sonu ermektedir. Bu hususun kira artışına etkisi olacak mıdır? Dedi.

İsmail Kazanç ve Aziz Torun birlikte söz aldılar, "Teknik olarak Torun Tower satışı ile ilgili teknik bir zarar ortaya çıkması söz konusudur ancak, gerek finansal giderlerin azalması gerekse elde edilen nakdin değerlendirilmesi neticesinde elde edilecek gelirin oluşacak teknik zararı ortadan kaldıracığını düşünüyoruz. Şirket devamlı sahada olduğu için özellikle ciro kiralari ile kira gelirlerini güncel tutma gayreti içinde olduğu için bu gayret kira gelirlerinde artış olarak yansımaktadır. Paşabahçe, Karaköy ve Torun Center ve otel projeleri nakit akışına uygun olarak minimum borçlanma ihtiyacı ile yürütülmektedir. Bu kapsamda herhangi bir imar sorunu yoktur. Yatırımcıya sunulan tablolar bütçe sonrası durumu ifade etmektedir. Bilançolar 31.12 tarihi itibari ile hazırlanmaktadır. Bu nedenle aralarında fark olması doğaldır. Torun Towerdan elde edilen kira gelirleri tahmini gelir bütçesinde yer almaktadır.



Şirket AVM lerinde ilave kiralabilir alanlar oluşturulması sureti ile ortaya çıkması muhtemel kira kaybının minimize edilmesi planlanmaktadır. Değerleme şirketleri tarafından yapılan hesaplamalara dışarıdan müdahale mümkün değildir. Şirketimizin an itibari ile herhangi bir AVM yatırımı konusunda alınmış bir kararı söz konusu değildir. Ancak bu durum fırsatların değerlendirilmeyeceği anlamına gelmemektedir. Kiralar güncel tutulması için azami gayret gösterildiği için kira sözleşmelerinin 10. Yılıni doldurması birkaç istisna haricinde kira gelirlerine herhangi bir etkisi olmayacaktır” şeklinde cevapladılar

Oylamaya geçildi. Okunan finansal tabloların aynen kabulüne 1.000 red oyuna karşı oy çokluğu ile karar verildi.

6. Kazançların dağıtılmasına ilişkin teklifin aynen ya da değiştirilerek kabul veya reddi.

Sayın Aziz Torun tarafından verilen önerge ile: “Yönetim Kurulu’nun 2023 yılı kar dağıtımına ilişkin 07.05.2024 Tarih ve 2024/8 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile 01.01.2023-31.12.2023 döneminde ait Finansal Tablolarına göre, 2023 Yılı net dönem karından geçmiş yıl zararları ve yasal yedek akçelerin ayrılmasından sonra kalan tutardan 2.350.000.000 TL’sinin birinci ve ikinci temettü olarak dağıtılması ve dağıtım sonrası kalan tutarın olağanüstü yedeklere aktarılmasının bu durumun Genel Kurulun onayına sunulduğu anlaşıldı. Başkaca öneri olup olmadığı soruldu. Başka öneri olmadığı görüldü.

Taylan Özgür Arslan söz aldı, “Temettü dağıtımı için teşekkür ederek bu tutarın GYOlarda tek seferde dağıtılan en yüksek tutar olduğunu, bu tutarın yarıya indirilerek kalan kısmı hisse geri alımında kullanılmasını öneriyorum” dedi. Aziz Torun söz aldı, “GYO lar Türkiye’de gayrimenkul sektörünün kayıt altına alınmasında çok önemli bir fonksiyon icra etmektedirler. Doğru olanı GYO ların kâr dağıtmasıdır. Borçlanarak kar dağıtmak bizce de doğru değil. Hem büyümeye kaynak ayırmak hem de kazançtan kar dağıtmak doğru olanıdır” dedi.

Deniz Aytaç Arslan söz aldı, “Ben temettü konusunda farklı düşünüyorum rakam iyi bir rakam. Bence sembolikte olsa bir geri alım yapılması gerektiğini düşünüyorum. Bunun likidasyonu arttıracığını düşünüyorum” dedi.

Oylamaya geçildi. Öneri çerçevesinde 2.350.000.000.-TL’nin birinci ve ikinci temettü olarak Yönetim kurulu kararları ile belirlenecek tarihlerde ortaklara dağıtılmasına oy birliği kabul edildi.

7. Yönetim Kurulu Üyeleri’nin 2023 yılı faaliyetinden dolayı ibra edilmeleri.

Yönetim Kurulu üyelerinin 2023 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmelerine ilişkin gündem maddesi oylamaya açıldı, Yönetim Kurulu üyelerinin 2023 yılı faaliyetlerinden dolayı ibra edilmelerine 162.844 red oyuna karşı oy çokluğuyla karar verildi. (Aziz Torun, Mehmet Torun ve Mahmut Karabıyık’ın hisselerini temsil eden 788.544.783 adet oylar TTK’nun 436/2. maddesi kapsamında oylamaya dâhil edilmedi.)



8. Görev süreleri dolmuş bulunan Yönetim Kurulu Üyelerinin tekrar seçilmeleri veya değiştirilmeleri ve görev süresinin tayini.

Aziz TORUN tarafından bir yıl süre ile veya ilk yapılacak genel kurul toplantısına kadar yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmak üzere Aziz TORUN, Mehmet TORUN, Mahmut KARABIYIK, Ferda BESLİ, İsmail KAZANÇ, Üstün ÖZBEY ve Vedat Lütü BAYRAV önerildi. Başkaca aday olan ya da aday gösteren olmadı.

Oylamaya geçildi, ana sözleşme hükümleri doğrultusunda; toplantıda hazır bulunan ve öneri kapsamında Yönetim Kurulu üyeliğini kabul ettiğini sözlü olarak belirten, A Grubu Pay sahiplerinin önerisi doğrultusunda Aziz TORUN ve Mahmut KARABIYIK, B grubu pay sahiplerinin önerisi doğrultusunda Mehmet TORUN ve İsmail KAZANÇ, şirket ile herhangi bir akdi ya da hukuki bağı olmayan bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak Sayın Ferda BESLİ, Sayın Üstün ÖZBEY ve Sayın Vedat Lütü BAYRAV'ın seçilmelerine, bir yıl süreyle görev yapmalarına 4.344.455 adet red oyuna karşı, oy çokluğuyla karar verildi.

9. Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerinin huzur hakkı ücretlerinin tespiti.

Aziz TORUN "Bir yılı aşmamak üzere ilk yapılacak genel kurul toplantısına kadar Yönetim Kurulu üyeleri ile bağımsız yönetim kurulu üyelerine her ay net 27.500 TL huzur hakkı, ödenmesini teklif ediyorum" dedi. Başkaca bir teklif vuku bulmadığı, teklifin lehinde ve aleyhinde söz alan olmadığı görüldü. Aziz TORUN tarafından yapılan teklifin kabulüne, bir yılı aşmamak üzere ilk yapılacak genel kurul toplantısına kadar Yönetim Kurulu üyeleri ile bağımsız yönetim kurulu üyelerine her ay net 27.500 TL huzur hakkı ödenmesine katılanların 18.233.670 red oyuna karşılık oy çokluğuyla karar verildi.

10. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Sermaye Piyasası Bağımsız Dış Denetleme kuruluşu seçimi hakkında yönetmelik gereği Yönetim Kurulu tarafından yapılan bağımsız denetleme kuruluşu seçiminin onaylanması,

Yönetim Kurulumuzun 27.03.2024 tarihli ve 2024/3 no'lu Kararı ile 01.01.2024- 31.12.2024 tarihli hesap dönemi için PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. 'nin bağımsız denetim şirketi olarak belirlendiği açıklaması yapılarak, Yönetim Kurulu tarafından yapılan seçim Genel Kurulun onayına sunuldu. Yapılan oylama sonunda seçim kararının 1.000 red oyuna karşı oy çokluğuyla ile kabulüne karar verildi.

11. 2023 yılında yapılan bağış ve yardımlar ve 2024 yılı üst sınırı hakkında yönetim kurulu tarafından alınan kararın genel kurulun onayına sunulması,

Aziz Torun tarafından verilen önerge ile "24.05.2023 Tarihinde gerçekleştirilen 2022 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında 2023 yılı için gerçek veya tüzel kişilere 40.000.000 TL tutarında bağış yapabilmesi için yönetim kuruluna yetki verilmiş olup, 2023 yılı içerisinde limit içerisinde kalınarak toplam 759.000 TL tutarında bağış yapıldığını,



Yine 24.05.2023 Tarihinde gerçekleştirilen 2022 yılı Olağan Genel Kurulunda, yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısına kadar 2024 yılı için Yönetim Kuruluna gerçek veya tüzel kişilere 40.000.000 TL. tutarında bağış yapılabilmesi için yetki verildiğini” açıkladı.

Aziz TORUN 2024 yılı içerisinde gerçek veya tüzel kişilere 40.000.000 TL. tutarında bağış yapılabilmesi için ve olağan genel kurul toplantılarının en erken takip eden yılın Mart ayı sonunda yapılabilmesi olması ve dönem içerisinde (yılın başlangıcı ile olağan genel kurulun yapılmasına kadarki dönem) bağış yapılma gereğinin hasıl olma ihtimali göz önünde bulundurularak Yönetim Kuruluna, 2025 yılında bir sonraki olağan genel kurul toplantısı yapılınca kadar 2024 yılı bağış tutarına aşmamak üzere bağış yapılabilmesi için yetki verilmesini önerdi. Önerilen tutarlar genel kurulun onayına sunuldu. Öneri çerçevesinde 2024 yılında gerçek veya tüzel kişilere bağış yapılabilmesi ve 2024 yılı için verilen bu yetki kadar yapılacak ilk olağan genel kurul toplantısına kadar geçecek süre için 2025 yılında gerçek veya tüzel kişilere bağış yapılabilmesi için yönetim kuruluna yetki verilmesinin teklif edildiği görüldü. Teklif okundu. Başka teklif olmadığından oylamaya geçildi. Teklifin kabulüne 18.233.670 red oyuna karşı oy çokluğuyla karar verildi.

12. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ilişkili taraflara 2023 yılı içerisinde yapılan işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi,

İsmail Kazanç söz aldı:

Şirketimiz 31.12.2023 itibarıyla ilişkili taraflara 40,8 milyon TL ticari borçludur, buna karşın şirketimizin ilişkili taraflardan 685,8 milyon TL ticari alacağı bulunmaktadır.

13. Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin 12 maddesi uyarınca, verilen teminat, rehin ve ipoteklerin Genel Kurul’un bilgisine sunulması.

İsmail KAZANÇ söz aldı: “Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemeleri uyarınca; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının 3. Şahıslar lehine teminat ve ipotek vermeleri mümkün olmayıp Şirketimizin de 3. Kişilerin lehine vermiş olduğu teminat ve ipotek bulunmamaktadır. Şirketimizin yürütmekte olduğu projelerin finansmanı için aldığı krediler karşılığında ipotek verilmiş olduğunu ve ipoteklerin detayının tabloda olduğunu açıkladı.

Açıklama	Tesis Tarihi	Tutarı	Açıklama
Halkbank A.Ş.	09.09.2021	2.000.000.000 TL	Torun Tower
T.Akbank A.Ş.	29.04.2020	1.500.000.000 TL	Korupark AVM. (Bursa)
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	21.05.2018	130.000.000,00 EUR	Deepo AVM-Mall Of Antalya AVM- Antalya Kepez
T.İş Bankası A.Ş.	11.12.2020	1.500.000.000 TL	Mall Of İstanbul AVM

Olduğunu açıkladı.

14. Bilanço tarihinden sonra yapılan maddi duran varlık alım ve satımı hakkında bilgi verilmesi

İsmail KAZANÇ söz aldı,

- Antalya İli, Kepez İlçesi, Sinan Mahallesi, 28569 Ada, 41No'lu Parsel üzerindeki 2.000 M² yüzölçümlü taşınmazın 429,49 m²'lik payı 5.900.000 TL bedelle Mehtap Gürcan'dan satın alınmıştır. Değerleme firması tarafından söz konusu taşınmaz için 5.113.138 TL + KDV değer takdir edilmiştir. Bahse konu taşınmaz, portföyümüzde yer alan Deepo Antalya ve Mall Of Antalya AVM'ye komşu konumdadır. Uzun vadede yeni alınan taşınmazın Deepo - Antalya ve Mall Of Antalya AVM ile geliştirdiğimiz konseptte değer katacağını düşündüğümüz için sözkonusu taşınmaz değerleme firması tarafından belirlenen makul değer üzerinde bir bedelle satın alınmıştır. Tapu devri 05.01.2024'te tamamlanmıştır.
- Büyükdere Caddesi 141 Esentepe, Şişli, İstanbul adresinde bulunan ve tapunun İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2011 ada, 7 parsel'de kayıtlı bulunan toplam 11.099,39 m² arsa üzerindeki bina ve tapuda kayıtlı olan ve olmayan tüm müstemilatları dahil, 6 bodrum katına ilave olarak 33 katlı ve böylece toplam 39 katlı 106.080 m² kullanım alanı bulunan ve halen Denizbank tarafından Genel Müdürlük binası olarak kullanılan şirketimize ait Torun Tower Ofis binası, 11.584.751.750 TL +KDV bedelle Denizbank A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Değerleme firması tarafından söz konusu taşınmaz için 12.400.000.000 TL + KDV değer takdir edilmiştir. Bahse konu taşınmaz, Türkiye'nin en büyük ofis binalarından biridir. Ticari gayrimenkul piyasasındaki işlemlerin kısıtlı olması, büyük hacimli ve blok bir satış olması ve satış bedelinin peşin ödenmesi gerekçeleriyle söz konusu taşınmaz, değerleme firması tarafından belirlenen makul değere göre %6,57 iskonto ile satılmıştır. Tapu devri 17.04.2024 tarihinde tamamlanmıştır" dedi.

15. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Türk Ticaret Kanunu'nun 395-396. Maddeleri gereğince şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapıp yapmadıkları ve bu nevi işleri yapan şirketlere ortak olup olmadıkları ve diğer işlemleri yapıp yapmadıkları hususunda bilgi verilmesi,

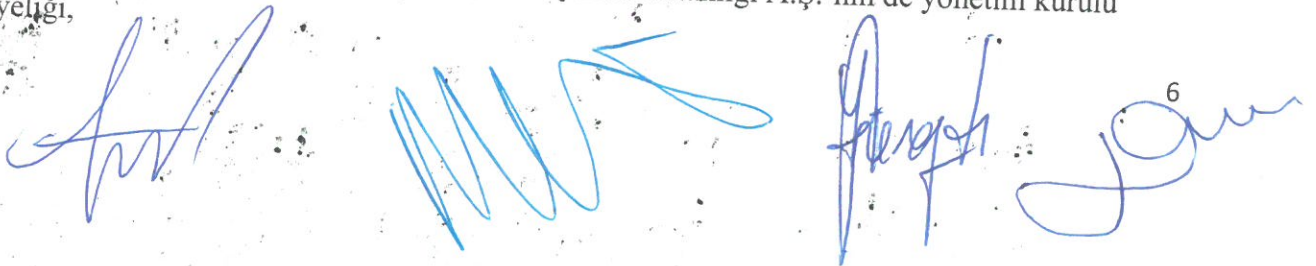
İsmail Kazanç söz aldı,

Yönetim Kurulu üyelerimizden,

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. 'de Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.

Ferda Besli, Besfin Finansal Hizmetler Danışmanlık ve Tic. A.Ş.'nin kurucusu ve yönetici ortağıdır.

Ayrıca, Şirketimizin, Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticileri ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlemi, ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması, aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi söz konusu olmadığı açıkladı.

16. Yönetim Kurulu Üyeleri'ne şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu nevi işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanunu'nun 395-396. Maddeleri gereğince izin verilmesi,

Gündem maddesi müzakereye açıldı, söz alan olmadı, oylamaya geçildi, Türk Ticaret Kanunu'nun 395-396. maddeleri gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri'ne şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu nevi işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda izin verilmesine 1 red oyuna karşı oy çokluğuyla ile karar verildi.

17. Dilek ve temenniler,
Söz alan olmadı

18. Kapanış,
Gündemde görülecek başka bir husus olmadığından toplantıya 12:30 itibari ile son verildi. Mahallinde hazırlanan 3 nüsha toplantı tutanağı birlikte imzalandı.

Bakanlık Temsilcisi
Seda Çaycı Akkale

Toplantı Başkanı
Mahmut Karabıyık

Tutanak Yazmanı
Yusuf Günaydın

Oy Toplama Memuru
H. Didem Hömek