

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2024 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 2024 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
- 9- 01 Ocak – 31 Mart 2024 Hesap Dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları
- 10- Diğer

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPORUN DÖNEMİ: 01.01.2024 – 31.03.2024 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 01.01.2024 – 31.03.2024 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	: Yıldız Pazar
İşlem gördüğü pazar ve	BİST Gayrimenkul Yat. Ort. / BİST Mali
şirketin dahil olduğu endeksler	BİST Tüm / BİST Tüm – 100 / BİST YILDIZ / BİST 500
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.

31.03.2024 itibarıyla 92.189 milyon TL konsolide varlık toplamının %94'ünü 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

24.05.2023 tarihinde gerçekleştirilen 2022 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	24.05.2023
Mahmut KARABIYIK	Üye	Bağımsız değil	21.01.2008
Ferda BESLİ	Üye	Bağımsız	24.05.2023
Kenan YAVUZ	Üye	Bağımsız	24.05.2023
Dr. Emre ÇAMLİBEL	Üye	Bağımsız	24.05.2023

Genel Kurul'da bağımsız üyeler dahil yönetim kurulu üyelerine aylık net 10.000 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, 2024 yılının ilk 3 ayında 4 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	Ferda Besli	Ferda Besli	Kenan Yavuz	Ferda Besli
Üye	H. Didem Hömek	Kenan Yavuz	M. Emre Çamlıbel	M. Emre Çamlıbel	Kenan Yavuz
Üye	Pelin Örsel	M. Emre Çamlıbel	İsmail Kazanç	Ferda Besli	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,

Ferda Besli; Besfin Finansal Hizmetler Danışmanlık A.Ş. kurucu ve yönetici ortak,

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'dır. 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 31.03.2024 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye bilgileri

Çıkarılmış sermaye	1.000.000.000 TL
Kayıtlı sermaye	1.000.000.000 TL

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

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

Dönem içinde bedelli sermaye artırımını yapılmamıştır.

Ortaklık yapısı

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

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

Çıkarılmış sermayenin,

a) 200.469.264,92 adet payı temsil eden 200.469.264,92 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup A Grubunu,

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

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

Geri alım kapsamındaki şirket hisseleri

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

İştirakler ve ilişkili taraf işlemleri

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

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

Şirketimiz 31.03.2024 itibarıyla ilişkili taraflara 97,7 milyon TL ticari borçludur, buna karşın şirketimizin ilişkili taraflardan ticari alacağı 611,9 milyon TL 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, dağıtılabilir kârın %50 kadar olması arzu edilmektedir. Ancak, şirketin yatırım planları, yatırımların geldikleri aşamalar, yatırımlar için ortaya çıkan fon ihtiyaçları ile ekonomide meydana gelen olağanüstü ya da beklenmedik gelişmeler dikkate alınarak her yıl dağıtılabilir kârın %50'nin ortaklara dağıtılması ertelenebilir.

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

4-Genel Kurul tarafından kâr payı dağıtılmasına karar verilmiş ise, kararda belirtilen şekilde ve en geç genel kurulun yapıldığı yılın sonuna kadar kâr payı dağıtılır. Bu aralıkta olmak kaydı ile dağıtım zamanı genel kurul tarafından belirlenir. Kâr payı 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

01.01.2024 - 31.03.2024 döneminde aşağıdaki değişiklikler olmuştur:

Kurul Karar Organı'nın 08/02/2024 tarih ve 9/221 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru:

1. SERMAYE PİYASASI ARACI İHRAÇ BAŞVURULARINDA ENFLASYON MUHASEBESİ UYGULAMASINA İLİŞKİN DUYURU

Kurul Karar Organı'nın 28/12/2023 tarih ve 81/1820 sayılı Kararı ile Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan Kurulumuz finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, 31.12.2023 tarihinde veya sonrasında sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verildiği 28.12.2023 tarihli ve 2023/81 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni ile kamuya duyurulmuştur. Bu kapsamda; a) II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 11'inci maddesinin birinci fıkrasının (a), (b) ve (c) bentlerinde 1 Ocak 15 Şubat olarak belirtilen satış döneminin 2024 yılı için 1 Mart 2024 tarihine kadar uzatılmasına ve bu kapsamda II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 11'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca, bir sonraki dönemde kullanılması esas olan bağımsız denetimden geçmiş son dönem finansal tabloların izahnameye ek olarak verilmesine ilişkin hükmün bu satış dönemi için uygulanmamasına, b) Halka açık olmayan ortaklıkların paylarının ilk defa halka arz edilmesi işlemleri ve yatırım kuruluşu varant ve sertifikaları dahil ortaklık hakkı vermeyen sermaye piyasası araçlarının halka arzında düzenlenecek izahnamede, II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 11'inci maddesinde belirtilen esaslara ve sürelerle uygun olarak karşılaştırma imkanı sağlanmasını teminen enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tabloların yer almasına, (Örneğin; pay ihracına ilişkin izahnamede enflasyon muhasebesi uygulanmış 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal tablolar, borçlanma araçları ihracına ilişkin izahnamede ise enflasyon muhasebesi uygulanmış 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal

tablolar) c) Halka açık olan ortaklıkların, ortaklık hakkı veren sermaye piyasası araçlarının halka arzında düzenlenecek izahnamede, II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 11'inci maddesinde belirtilen esaslara ve sürelerle uygun olarak 31.12.2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yıllık finansal tablolardan başlamak üzere enflasyon muhasebesi uygulanmış karşılaştırmalı finansal tabloların yer almasına, (Örneğin; enflasyon muhasebesi uygulanmış 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal tablolar ile enflasyon muhasebesi uygulanmamış 31.12.2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait yıllık finansal tablolar) ç) İşbu Kurul Kararı tarihinden itibaren, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 16'ncı maddesi kapsamında yapılacak sermaye artırımları başvurularında, enflasyona göre düzeltilmiş finansal tablolarda yer alan iç kaynakların esas alınmasına, d) Yukarıdaki maddelerde belirtilenler dışındaki sermaye piyasası aracı ihraç başvurularında, ilgili Tebliğlerde belirtilen esas ve sürelerle uygun olarak 31.12.2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yıllık finansal tablolardan başlamak üzere enflasyon muhasebesinin uygulanmasına, e) Yukarıdaki maddelerde belirtilen açıklamaların özel hesap dönemine tabi ortaklıklar tarafından kendi hesap dönemlerine göre uyarlanmasına, karar verilmiştir.

2. 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'na tabi bankalar ve varlık yönetim şirketleri ile 3/6/2007 tarihli ve 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu'na tabi sigorta şirketleri ve 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu'na tabi ortaklıkların izahnamenin ya da ihraç belgesinin onaylanmasına ilişkin olarak Kurula yaptıkları başvurunun değerlendirilmesinde ve finansal tablo hazırlanması ile bağımsız denetim yükümlülüklerinin yerine getirilmesinde, bu kuruluşların kendi özel düzenlemeleri uyarınca hazırlanan finansal tablo ve bağımsız denetim raporları esas alınır. 2. 11.11.2021 tarih ve 2021/57 sayılı Kurul Bülteni'nde yayımlanan Kurulumuzun 11.11.2021 tarihli ve 59/1669 sayılı İlke Kararı'nın yürürlükten kaldırılmasına karar verilmiştir.

3. Halka arzlarda Kurul ücretlerine ilişkin 24.06.2016 tarihli ve 2016/20 sayılı Kurul Bülteni'nde yayımlanan 24.06.2016 tarih ve 20/710 sayılı Kurul Kararı'nın birinci maddesindeki payların ilk ve ikincil halka arzlarına ilişkin belirlenen indirimlerin uygulanmamasına ve Kurul internet sitesinin (www.spk.gov.tr) "Basın Duyuruları" bölümünde yer alan 09.06.2022 tarihli basın duyurusunun birinci maddesinin yürürlükten kaldırılmasına karar verilmiştir.

Kurul Karar Organı'nın i-SPK 128.22 (28/03/2024 tarihli ve 18/505 s.k.) sayılı İlke Kararı: PAYLARIN İLK HALKA ARZI ÖNCESİ UYULACAK ÖN ŞARTLARDAKİ TUTARLARIN İNDİRİMİNE İLİŞKİN KURUL İLKE KARARI. Halka açılma amacıyla Kurulumuza başvuran ortaklıkların özellikle sektörel bazda farklılıklarından kaynaklanan finansal tablolarındaki tutarlarda belirli bir düzeye ulaşmanın zorluğu ve Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığınca hazırlanan ve Türkiye Büyük Millet Meclisi Genel Kurulu tarafından 31.10.2023 tarihinde onaylanan 12. Kalkınma Planı (2024-2028) da dikkate alınarak, sermaye piyasaları yoluyla ülkemiz ekonomisinde cari açığın azaltılmasına katkı sağlamak, bu suretle ülkemiz büyümesini cari fazla yaratarak sürdürülebilir kılmak ve ayrıca yeşil ve sürdürülebilir büyümeye katkı sağlamak amacıyla sektörel bazda farklı düzenlemeler yapılmasında fayda mülhaza edilmiştir. 12. Kalkınma Planı'nda Enerji, Kimya, Tarım ve Savunma Sanayi öncelikli sektörler arasında belirlenmiştir. Bu kapsamda, 12. Kalkınma Planı'na paralel olarak belli sektörlerde faaliyet gösteren aşağıdaki şartları haiz ortaklıklarla sınırlı olmak üzere, VII128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 5 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında II-16.1 sayılı Ortaklıkların Kanun Kapsamından Çıkarılması ve Paylarının Borsada İşlem Görmesi Zorunluluğuna İlişkin Esaslar Tebliği'nin (II-16.1 sayılı Tebliğ) 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (b) bentlerinde yer alan aktif toplamı ve net satış hasılatı tutarlarında indirim yapılmasına karar verilmiştir. Buna göre gerçekleştirilecek halka arz başvurularında; a) Yenilenebilir enerji sektöründe faaliyet gösteren ve Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış ve özel bağımsız denetimden geçmiş başvuru tarihinden önceki son iki yıla ait finansal tablolar itibarıyla hasılatının en az %75'ini yenilenebilir enerji üretimi satışlarından, b) Petrokimya sektöründe Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu lisansı ile üretim yapan ve Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış ve özel bağımsız denetimden geçmiş başvuru tarihinden önceki son iki yıla ait finansal tablolar itibarıyla hasılatının en az %75'ini petrokimya üretimi satışlarından, c) Savunma sanayi sektöründe faaliyet gösteren veya söz konusu sektöre bilgi ve iletişim teknolojileri ve yazılım alanında hizmet veren, Kurul düzenlemelerine uygun olarak

hazırlanmış ve özel bağımsız denetimden geçmiş başvuru tarihinden önceki son iki yıla ait finansal tablolar itibarıyla hasılatının en az %75'ini savunma sanayine yönelik üretim / hizmet satışlarından, ç) Tarım sektöründe faaliyet gösteren ve Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış ve özel bağımsız denetimden geçmiş başvuru tarihinden önceki son iki yıla ait finansal tablolar itibarıyla hasılatının en az %75'ini tarımsal üretim sonucu elde edilen işlenmemiş ham ürün satışlarından, d) Yeşil ve dijital dönüşümü destekleyerek ileri teknolojiye dayalı yüksek katma değer üreten yenilikçi ve ölçeklenebilir bir iş modeline sahip olduğu bir kamu otoritesi tarafından belgelendirilen ve aşağıdaki şartlardan herhangi ikisine sahip olan, 1. Başvuru tarihi itibarıyla, T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (Bakanlık) tarafından Teknoloji Geliştirme Bölgesi olarak belirlenen bölgelerin birinden kabul almak ve bu bölgedeki faaliyetlerine devam etmek, 2. Başvuru tarihi itibarıyla, 5746 sayılı Araştırma, Geliştirme ve Tasarım Faaliyetlerinin Desteklenmesi Hakkında Kanun ile Bakanlık tarafından onaylı ve aktif Ar-ge Merkezi'ne sahip olmak, 3. Son beş yıl içerisinde Türk Patent ve Marka Kurumu tarafından verilmiş geçerlilik süresi devam eden patent belgesine sahip olmak, 4. Son beş yıl içerisinde T.C. Küçük ve Ortak Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı (KOSGEB) Ar-ge, Ür-ge ve İnovasyon Desteği kapsamında destek almak, 5. Son beş yıl içerisinde başlamış veya tamamlanmış kamu destekli Ar-ge projesine sahip olmak. Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış ve özel bağımsız denetimden geçmiş başvuru tarihinden önceki son iki yıla ait finansal tablolar itibarıyla hasılatının en az %75'ini bu faaliyetlerden elde eden ortaklıklar için II-16.1 sayılı Tebliğ'in 8 inci maddesinin (a) ve (b) bentlerindeki tutarlar aşağıdaki şekilde uygulanır. TL 2022 Yılı İçin Net Satış Hasılatı 2023 Yılı İçin 180.000.000 Aktif Toplamı 270.000.000 300.000.000 450.000.000 Yukarıdaki maddeler kapsamındaki ortaklıkların, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış ve özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablo dipnotlarında hasılatın faaliyetlere göre kırılımına yer verilmesi zorunludur.

7. Önsöz

Değerli paydaşlarımız,

2023 yılının son çeyreğinde iktisadi faaliyet güçlü seyretmiş ve yurt içi talepteki dengelenmenin hız kestiğine işaret etmiştir. 2024 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler yurt içi talepte güçlü seyre işaret ederken nisan ayına ilişkin öncü göstergeler ilk çeyrekteki kadar güçlü bir iç talebin olmadığını ima etmektedir. Cari işlemler dengesindeki iyileşme eğilimi, dış ticaret açığındaki azalışın ve hizmetler dengesindeki güçlü görünümün etkisiyle ilk çeyrekte ivme kazanmıştır. Küresel ölçekte dezenflasyon süreci devam etmekle birlikte, enflasyon hedeflerin üzerinde kalmayı sürdürmekte ve enflasyon görünümüne dair yukarı yönlü riskler geçerliliğini korumaktadır. Kaynak: TCMB

2024 yılının ilk 3 ayında faaliyetlerimizi hazırladığımız bütçeye ulaşacak şekilde sürdürdük. Şirketimizin 2024 yılının ilk 3 ayında önemli faaliyetlerine ve mali sonuçlarına aşağıda yer verilmiştir.

- 2024 yılının ilk 3 ayında sınırlı miktarda 25,7 milyon TL tutarında konut teslimi yapılmıştır. 5. Levent 2. Etabından da 243 milyon TL ön satış yapılmıştır.
- Şirketimiz, 2024 yılının ilk 3 ayında 451 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.
- 2024 yılının ilk 3 ayında ağırlıklı olarak kira gelirleri olmak üzere 1.421 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %78'i kira gelirleri, %2'si konut satışlarıdır. 2024 yılının ilk 3 ayında AVM ve ofis kira gelirleri, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 artarak 1.114 milyon TL olmuştur.
- 31.12.2023 tarihinde 92.732 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.03.2024 tarihi itibarıyla %0,6 oranında azalarak 92.189 milyon TL'ye gerilemiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %91, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %9'dur. Şirket aktiflerinin %94'ünü yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %4'ünü ise nakit ve nakit benzeri varlıklar oluşturmaktadır.

- 2023 yılsonunda 105 milyon TL olan net borcumuz 2024 yılının ilk 3 ayında 1.112 milyon TL nakit fazlasına dönüştürülmüş ve 117 milyon TL net faiz geliri elde edilmiştir.
- Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 1.073 milyon TL, VAFÖK marjı ise %75,6'dır.

Netice itibarıyla, esas faaliyetlerdeki gelir artışı ve finansal gelirlerin katkısıyla şirketimiz 2024 yılının ilk 3 ayında 1.062 milyon TL kâr elde etmiştir.

8. 01 Ocak – 31 Mart 2024 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi

8.1. Ekonomik Görünüm

8.1.1. Ekonomi

Uluslararası Ekonomik Gelişmeler

Yılın ilk çeyreğinde öncü göstergeler sınırlı bir iyileşmeye işaret ederken iktisadi faaliyet zayıf seyrini sürdürmüş ve büyüme görünümü açısından ABD ekonomisi ile diğer gelişmiş ülke ekonomileri arasındaki ayrışma belirginleşmiştir. Küresel PMI verileri imalat sanayi sektöründe kademeli bir toparlanma göstermiş ve eşik değerin üzerine çıkmıştır. Ancak gelişmiş ülkeler özelinde endeks 19 aydır kesintisiz olarak eşik değerin altında kalmaya devam etmiştir.

Yılın ilk çeyreğinde iktisadi faaliyette görülen kısmi ivme kaybına rağmen ABD ekonomisi diğer büyük ekonomilerden olumlu ayrışırken Euro Bölgesi için zayıf görünüm sürmektedir. Çin ekonomisinde de ilk çeyrek büyümesi beklentileri aşmasına ve tahminlerde sınırlı bir iyileşme gözlenmesine karşın 2024 ve 2025 yılları için büyümenin yavaşlayacağı öngörüsü korunmuştur.

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, artan jeopolitik riskler, finansal koşullar ile arz yönlü faktörler emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Bir önceki döneme göre emtiaların geneline yayılan fiyat artışları görülmüştür. Enerji emtia fiyatlarında önemli artışlar izlenmektedir. Rusya-Ukrayna ve Kızıldeniz'de artan jeopolitik gerilimler ile Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin üretim kesintisini uzatma kararları petrol fiyatlarında yukarı yönlü arz baskılarının devam etmesine yol açmaktadır. Küresel büyüme görünümü, petrol stok seviyeleri ve finansal koşullar ise petrol fiyatlarının dalgalanmasına neden olmaktadır.

Enflasyonda gözlenen katılıklar ve yukarı yönlü risk faktörlerine bağlı olarak, gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz indirimlerinde daha temkinli olacakları yönündeki beklentiler güçlenmiştir. ABD ekonomisinin büyüme ve enflasyon görünümü ile diğer gelişmiş ülke ekonomilerden ayrışmasıyla para politikasına ilişkin beklentilerde farklılıklar görülmeye başlanmıştır. Bir önceki dönem ile kıyaslandığında gerek ABD Merkez Bankası (Fed) gerekse Avrupa Merkez Bankası'ndan (ECB) beklenen faiz indirimlerinin ötelenmesi ve her iki merkez bankası için de faizlerin daha yavaş indirilmesinin fiyatlandığı görülmektedir. Ancak, yıl sonu için fiyatlanan politika faizi ECB için 43 baz puan artarken Fed için bu artış 68 baz puan ile daha belirgin olmuştur. Fed Mart ayında politika faizini %5,5 seviyesinde sabit tutarken Fed üyelerinin medyan tahmini olan 2024 yılı için 75 baz puan faiz indirimi projeksiyonu da değişmemiştir.

1.çeyrek döneminde Japonya Merkez Bankası (BOJ) hedefinin üzerine yükselen enflasyon oranlarına bağlı olarak 17 yıl aradan sonra politika faizinde ilk sıkılaşma adımını atmış, politika faizini pozitif düzeye çekerken uzun vadeli faizleri hedefleme politikasını da sonlandırmıştır. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşmenin sürmesiyle gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçleri artarak devam etmektedir. 1.çeyrek döneminde Brezilya (50 baz puan), Meksika (25 baz puan), Peru (25 baz puan), Kolombiya (100 baz puan), Çekya (100 baz puan), Şili (75 baz puan) ve Macaristan (225 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini düşürmüşlerdir. Önceki dönemde daha sınırlı parasal sıkılaşma

yapmış olan Endonezya Merkez Bankası ise artan küresel belirsizlik ve döviz kuru üzerindeki baskıya dikkat çekerek politika faizini 25 baz puan artırmıştır.

1.çeyrek döneminde küresel risk iştahı zayıflarken TCMB tarafından yapılan parasal sıkılaştırma süreci, Türkiye'nin risk priminin benzer ülkelere göre pozitif ayrışmasını desteklemiştir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz indirimlerinde daha temkinli olacakları yönündeki beklentilerin güçlenmesi ve artan jeopolitik risklerin etkisiyle küresel finansal koşullar sıkılaşıırken küresel risk iştahı özellikle Nisan ayı içerisinde gerilemiştir. Bu gelişmelere paralel olarak, gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısında bozulmalar gözlenmiştir. Türkiye'nin risk primi ise gelişmekte olan ülkeler genelinden olumlu yönde ayrılmıştır. Şubat ve Mart aylarında dalgalı seyreden Türkiye'nin 5 yıllık CDS primi özellikle 21 Mart tarihindeki PPK Kararı sonrasında azalarak yeniden 300 baz puan düzeyinin altına gerilemiştir. Uluslararası yatırımcılar risk iştahındaki bozulma kaynaklı olarak GOÜ varlıklarından çıkış yaparken Türkiye'ye ise DİBS piyasasında 0,56 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasında 0,28 milyar ABD doları net giriş gerçekleşmiştir. Kaynak: TCMB

Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

İktisadi faaliyet, 2023 yılının son çeyreğinde bir önceki dönemin öngörülerine kıyasla daha güçlü seyretmiş ve iç talebin dirençli olduğu görülmüştür. Çeyreklik bazda büyüme görünümüne bakıldığında, son çeyrekte özel tüketimin büyümeye katkısında hızlanma, net ihracatın büyümeye pozitif katkısında ise bir önceki çeyreğe kıyasla azalma gözlenmiştir. 2024 yılı ilk çeyreğinde yurt içi talepteki güçlü seyir; ücret gelişmeleri, firmaların satış kampanyaları ve öne çekilen talep etkisiyle devam etmiştir. Perakende satış hacim endeksindeki hesaplama değişikliği de eski endeksin ima ettiğinin aksine yılın ilk çeyreğinde perakende satışlarda hızlanmaya işaret etmiştir. Bu çerçevede, 2023 yılının dördüncü ve 2024 yılının ilk çeyreği için çıktı açığı tahminleri yukarı yönlü güncellenmiştir. Kaynak: TCMB

8.1.2. İnşaat Sektörü

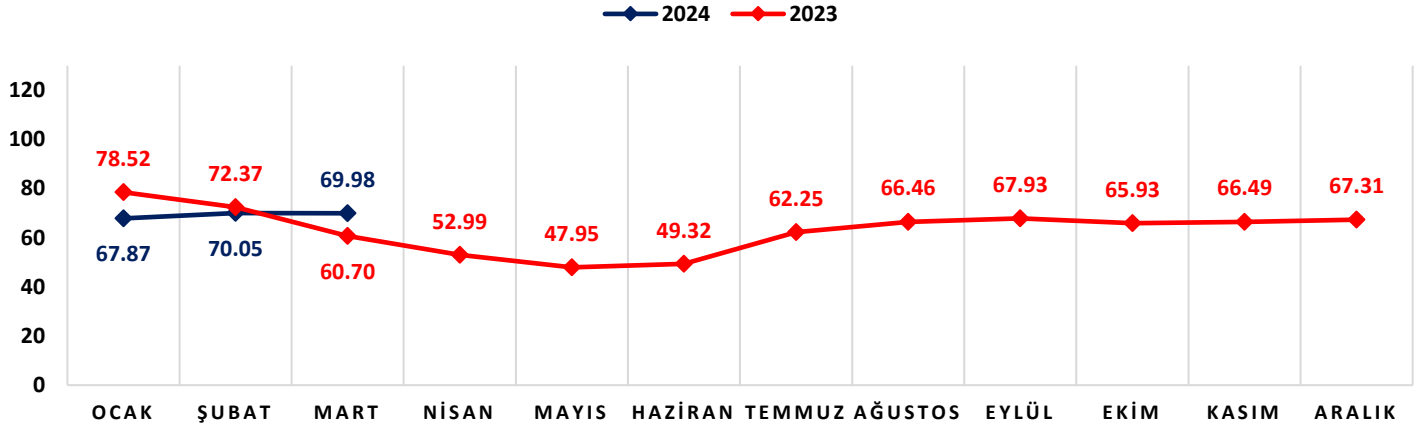
İNŞAAT SEKTÖRÜNDE BÜYÜME

DÖNEM	İNŞAAT (%)	GSYİH (%)
2011	11,5	8,8
2012	0,6	2,1
2013	7,4	4,2
2014	2,2	2,9
2015	4,9	6,1
2016	5,4	3,2
2017	9,0	7,5
2018	-1,9	3,0
2019	-8,6	0,9
2020	-5,5	1,9
2021	-0,6	11,4
2022	-7,1	5,5
2023	7,8	4,5
1.Ç 2024	11,1	5,7

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi değişim oranları (2015=100), Mart 2024

İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ, YILLIK DEĞİŞİM ORANI



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,11, bir önceki yılın aynı ayına göre %69,98 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,54, işçilik endeksi %1,30 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %55,17, işçilik endeksi %108,04 artmıştır. Kaynak: TÜİK

8.1.3. Konut Sektörü

TABLO.1. AYLIK KONUT SATIŞLARI

DÖNEM	2017	2018	2017-2018 DEĞİŞİM	2019	2018-2019 DEĞİŞİM	2020	2019-2020 DEĞİŞİM	2021	2020-2021 DEĞİŞİM	2022	2021-2022 DEĞİŞİM	2023	2022-2023 DEĞİŞİM	2024	2023-2024 DEĞİŞİM
OCAK	95,389	97,019	1.7%	72,937	-24.8%	113,615	55.8%	70,587	-37.9%	88,306	25.1%	97,708	10.6%	80,308	-17.8%
ŞUBAT	101,468	95,953	-5.4%	78,450	-18.2%	118,753	51.4%	81,222	-31.6%	97,587	20.1%	80,031	-18.0%	93,902	17.3%
MART	128,923	110,905	-14.0%	105,046	-5.3%	108,670	3.4%	111,241	2.4%	134,170	20.6%	105,476	-21.4%	105,394	-0.1%
NİSAN	114,446	103,087	-9.9%	96,071	-6.8%	42,783	-55.5%	95,863	124.1%	133,058	38.8%	85,652	-35.6%		-100.0%
MAYIS	116,558	119,655	2.7%	91,937	-23.2%	50,936	-44.6%	59,166	16.2%	122,768	107.5%	113,276	-7.7%		-100.0%
HAZİRAN	97,579	119,413	22.4%	61,355	-48.6%	190,012	209.7%	134,731	-29.1%	150,509	11.7%	83,636	-44.4%		-100.0%
TEMMUZ	115,869	123,878	6.9%	102,236	-17.5%	229,357	124.3%	107,785	-53.0%	93,902	-12.9%	109,548	16.7%		-100.0%
AĞUSTOS	120,198	105,154	-12.5%	110,538	5.1%	170,408	54.2%	141,400	-17.0%	123,491	-12.7%	122,091	-1.1%		-100.0%
EYLÜL	140,298	127,327	-9.2%	146,903	15.4%	136,744	-6.9%	147,143	7.6%	113,402	-22.9%	102,656	-9.5%		-100.0%
EKİM	122,882	146,536	19.2%	142,810	-2.5%	119,574	-16.3%	137,401	14.9%	102,660	-25.3%	93,761	-8.7%		-100.0%
KASIM	122,732	89,626	-27.0%	138,372	54.4%	112,483	-18.7%	178,814	59.0%	117,806	-34.1%	93,514	-20.6%		-100.0%
ARALIK	132,972	136,845	2.9%	202,074	47.7%	105,981	-47.6%	226,503	113.7%	207,963	-8.2%	138,577	-33.4%		-100.0%
12AY TOPLAM	1,409,314	1,375,398	-2.4%	1,348,729	-1.9%	1,499,316	11.2%	1,491,856	-0.5%	1,485,622	-0.4%	1,225,926	-17.5%	279,604	-77.2%
3AY TOPLAM												283,215		279,604	-1.3%

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2024 yılının ilk 3 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,3 azalışla 279.604 adet konut satılmıştır.

2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,2 oranında artan Konut Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %52,0 oranında artmış, reel olarak ise %9,8 oranında azalmıştır. İstanbul'da bu oranın nominal artışı %40,4 ve Ankara'da %63,9, İzmir'de nominal artışı %49,5 olarak gerçekleşmiştir. Kaynak: TCMB

TABLO.2. İPOTEKLİ VE DİĞER KONUT SATIŞLARI

	OCAK - MART 2023	OCAK - MART 2024	FARK (%)
İpotekli	58,822	27,622	-53.0%
Diğer	224,393	251,982	12.3%
TOPLAM	283,215	279,604	-1.3%
	OCAK - MART 2023	OCAK - MART 2024	FARK (%)
İlk Satış	83,907	88,256	5.2%
İkinci El	199,308	191,348	-4.0%
TOPLAM	283,215	279,604	-1.3%
YABANCILARA SATIŞ	OCAK - MART 2023	OCAK - MART 2024	FARK (%)
	10,926	5,685	-48.0%

Kaynak: TÜİK

2024 yılının ilk 3 ayında 279.604 olan toplam konut satışının 88.256 adedi ilk satıştan, 191.348 adedi ikinci el satıştan oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %5,2 artış; ikinci el satışlar ise %4,0 oranında azalış gösterdi. 2024 yılının ilk 3 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotek tesisi yoluyla satılan konutlar, %53,0 oranında azalış göstererek 27.622 adet oldu. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %12,3 oranında artış göstererek 251.982 adet oldu.

TABLO.3. YABANCILARA KONUT SATIŞ ADETLERİ

ADET	OCAK - MART 2023	OCAK - MART 2024
Toplam	10,926	5,685
İstanbul	3,603	2,053
Antalya	4,177	2,024
Mersin	796	513

Kaynak: TÜİK

Yabancılar konut satışları 2024 yılının ilk 3 ayında 5.685 adet olarak gerçekleşerek geçen yılın aynı dönemine göre %48,0 azalış göstermiştir. En çok konut satılan iller Antalya, İstanbul ve Mersin 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

2023 yılsonunda 438,1 milyar TL olan konut kredileri 2024 yılının ilk 3 ayında %1,4 artarak 444,2 milyar TL'ye yükselmiştir.

Kaynak: BDDK

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

DÖNEM	Yapı Ruhsatı Verilen Daire Sayısı	Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Daire Sayısı
2011	650,127	556,769
2012	771,878	556,331
2013	839,630	726,339
2014	1,031,754	777,596
2015	897,230	732,948
2016	1,006,650	754,174
2017	1,405,447	833,517
2018	669,165	894,240
2019	319,720	738,816
2020	555,132	599,999
2021	726,649	626,685
2022	699,082	642,327
2023	855,265	534,554
1.Ç 2024	178,598	174,859

Kaynak: TÜİK

TABLO.5. KONUT SEKTÖRÜ STOK GELİŞİMİ

DÖNEM	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	BİRİNCİ EL KONUT SATIŞLARI	STOK	STOK / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
2013	726,339	529,129	197,210	27.2%
2014	777,596	541,554	236,042	30.4%
2015	732,948	598,667	134,281	18.3%
2016	754,174	631,686	122,488	16.2%
2017	833,517	659,698	173,819	20.9%
2018	894,240	651,572	242,668	27.1%
2019	738,816	511,682	227,134	30.7%
2020	599,999	469,740	130,259	21.7%
2021	626,685	461,523	165,162	26.4%
2022	642,327	460,079	182,248	28.4%
2023	534,554	379,542	155,012	29.0%
1.Ç 2024	174,859	88,256	86,603	49.5%
TOPLAM	8,036,054	5,983,128	2,052,926	25.5%

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul alanındaki yabancı sermaye yatırımları incelendiğinde, 2023 Ocak – Mart döneminde 1.370 milyon USD olan gayrimenkul alanındaki doğrudan yabancı sermaye yatırımı, 2024 yılının aynı döneminde %42 azalarak 796 milyon USD olarak gerçekleştiği görülmektedir. Kaynak: TCMB

8.1.4. Perakende Sektörü

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

Son yıllarda inşa edilen AVM'ler, içlerinde oyun parkları, tiyatro, sinema ve konser salonlarını da barındırıyor. Buralarda çeşitli aktiviteler düzenleniyor. Alışveriş 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, Mart 2024 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde %96,4 oranında artarak 2.784 puana yükselmiştir. Mart 2024 için açıklanan yıllık enflasyon oranının %68,50 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir. AVM Endeksi verileri birinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın birinci çeyreği ile karşılaştırıldığında %96,9 oranında artış göstererek 2024 birinci çeyrek döneminde 2.771 puana yükselmiştir.

Ziyaret Sayısı Endeksi

Mart 2024 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde %3,4'lik bir artış ile 89 puana yükselmiştir. Ziyaret sayısı endeksinde birinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında %5,5'lik bir artış olduğu gözlemlenmiştir. Kaynak: AYD

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

MEVCUT		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 (2023 yılsonu itibarıyla tamamlanması beklenen)											
		AKTİF					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	
		112					12					124	
		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	2022	2023	2024	2023/2022	2024/2023
OCAK	1 281 666	2 005 967	2 047 027	56.51	2.05
ŞUBAT	1 541 393	1 870 414	2 294 579	21.35	22.68
MART	2 079 565	2 335 728	2 701 244	12.32	15.65
NİSAN	2 574 423	3 321 824		29.03	
MAYIS	3 873 212	4 500 242		16.19	
HAZİRAN	5 014 821	5 584 021		11.35	
TEMMUZ	6 664 970	7 148 044		7.25	
AĞUSTOS	6 304 770	6 660 700		5.65	
EYLÜL	5 475 453	5 786 027		5.67	
EKİM	4 803 198	4 987 112		3.83	
KASIM	2 551 483	2 525 345		-1.02	
ARALIK	2 399 441	2 483 756		3.51	
TOPLAM	44 564 395	49 209 180		10.42	
3 AYLIK TOPLAM	4 902 624	6 212 109	7 042 850	26.71	13.37

(*) : Veriler geçicidir.

2024 yılı Ocak – Mart döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %13,37 artış göstererek 7 milyon 42 bin seviyesinde olmuştur.

2022-2024 YILLARI OCAK-MART DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE

ÜLKELER	2024	2024 MİL.PAYI %	2023	2023 MİL.PAYI %	2022	2022 MİL.PAYI %
İran	747 559	10.61	471 790	7.59	502 247	10.24
Almanya	688 067	9.77	504 847	8.13	418 420	8.53
Rusya Fed.	682 139	9.69	772 681	12.44	360 764	7.36
Bulgaristan	575 233	8.17	523 150	8.42	408 409	8.33
Gürcistan	329 485	4.68	348 409	5.61	164 320	3.35
DİĞER	4 020 367	57.08	3 591 232	57.81	3 048 464	62.18
GENEL TOPLAM	7 042 850	100.00	6 212 109	100.00	4 902 624	100.00

(*) : Veriler geçicidir.

2023 yılı Ocak – Mart döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında İran %10,61 (747.559) ile birinci, Almanya %9,77 (688.067) ile ikinci, Rusya Fed. %9,69 (682.139) ile üçüncü sıradadır. Rusya Fed. ülkesini Bulgaristan ve Gürcistan izlemektedir. Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

8.1.7. GYO Sektörü

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

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

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

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

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

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

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

8.2. Finansal Tablolar

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

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

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

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

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

8.4. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

Şirketimizin 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla konsolide varlıklarının %91'i (31.12.2023: %90) özkaynaklarla, %9,0'u (31.12.2023: %10) ise yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir.

Gerek mevcut işlerin devamlılığı gerekse şirket stratejileri doğrultusunda yapılan yatırımlar için yabancı kaynakla finansman sağlanmaktadır. Şirketimizin 2023 yılında 105 milyon TL olan net finansal borcu, 31 Mart 2024'te 1.112 milyon TL nakit fazlasına dönüşmüştür.

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 31.03.2024 itibarıyla, toplam portföyün yaklaşık %94'ünü 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

2022 Yılı Genel Kurul Toplantısı 24 Mayıs 2023 tarihinde yapılmıştır. 2022 yılı mali tabloları ile faaliyet raporunun görüşüldüğü toplantıda, Yönetim Kurulumuzun 26.04.2023 Tarih ve 2023/27 sayılı kararı gereği, Şirketimizin, 01.01.2022-31.12.2022 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın II-14.1 sayılı tebliği kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen uyulması zorunlu formata uygun olarak hazırlanan ve bağımsız denetçi denetiminden geçmiş olan Finansal Tablolarına göre, 2022 Yılı net dönem kârından geçmiş yıl zararları ve yasal yedek akçelerin ayrılmasından sonra kalan tutardan 200.000.000 TL'sinin birinci ve ikinci temettü olarak dağıtılması ve dağıtım sonrası kalan tutarın olağanüstü yedeklere aktarılmasına 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 2024 hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

8.7. 31 Mart 2024 Faaliyet Dönemi Sonrasında Kamuya Açıklanan Önemli Olaylar

Büyükdere Caddesi 141 Esentepe, Şişli, İstanbul adresinde bulunan, toplam 39 katlı 106.080 m² kullanım alanı bulunan ve halen DenizBank tarafından Genel Müdürlük binası olarak kullanılan Torun Tower Ofis binası, 11.584.751.750 TL + KDV bedelle DenizBank A.Ş. tarafından satın alınmıştır. 31 Aralık 2023 tarihinde değerleme firması tarafından söz konusu taşınmaz için 12.400.000.000 TL + KDV değer takdir edilmiştir. Tapu devri 17 Nisan 2024 tarihinde tamamlanmıştır.

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

1. Kurul Karar Organı'nın 28/09/2023 tarih ve 57/1201 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru: II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü oluşturma yükümlülüğü bulunan şirketlerin, - Mevcut durumda Lisanslama ve Sicil Tutma Sistemi'nde (LSTS) kayıtlı bulunan tüm personeli fiilen gözden geçirerek görevden ayrılmış personel bulunması halinde bu kişiler için LSTS'de gerekli bildirim işlemlerini yapmaları, - Sicil bildirimini henüz yapılmamış sicile konu personeli bulunması halinde bu kişileri LSTS üzerinden bildirmeleri, - Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yer verilen bilgilerin güncelliğini sağlamaları gerekmektedir.

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 2024 kapanış fiyatı 41,34 TL olan hisse, dönemi 84,18 TL olan pay başına net aktif değerine göre %51 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 2024 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Bilgiler

9.1. Mali Tablolar Analizi

Raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Mart 2024 hesap dönemine ait konsolide mali tablolarından alınan bilgiler aşağıdadır.

Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(000 TL)	1.Ç 2023	1.Ç 2024	Değişim
Satışlar	1,644,629	1,420,528	-13.6%
Konut + Ofis	453,598	25,703	-94.3%
AVM + Ofis kira	883,544	1,114,021	26.1%
Ortak alan gelirleri + Diğer	245,885	222,951	-9.3%
Otel gelirleri	61,602	57,853	-6.1%
Satışların maliyeti	(424,022)	(385,215)	-9.2%
Konut + Ofis	(99,340)	(1,286)	-98.7%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(11,960)	(61,455)	413.8%
Ortak alan giderleri + Diğer	(274,870)	(287,145)	4.5%
Otel giderleri	(37,852)	(35,329)	-6.7%
Brüt kâr	1,220,607	1,035,313	-15.2%
Brüt marj	74.2%	72.9%	-1.34 pp
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	78.1%	95.0%	16.90 pp
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	74.6%	73.9%	-0.68 pp
Brüt Kâr (Otel)	38.6%	38.9%	0.38 pp
Faaliyet giderleri	(114,752)	(59,374)	-48.3%
Genel yönetim giderleri	(86,362)	(48,764)	-43.5%
Pazarlama ve Satış giderleri	(28,390)	(10,610)	-62.6%
Diğer gelir (gider)	42,809	42,329	-1.1%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
Esas faaliyet kârı	1,148,664	1,018,268	-11.4%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	1,148,664	1,018,268	-11.4%
İştiraklerden temettü geliri	37,254	51,643	38.6%
VFÖK	1,185,918	1,069,911	-9.8%
VFÖK marjı (%)	72.1%	75.3%	3.21 pp
Amortisman	11,603	3,330	-71.3%
VAFÖK	1,197,521	1,073,241	-10.4%
VAFÖK marjı (%)	72.8%	75.6%	2.74 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	39,824	(3,289)	AD
Net faiz geliri (gideri)	(113,529)	116,652	AD
Net diğer finansal gelir (gider)	0	0	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(36,590)	121,067	AD
Parasal kazanç	559,564	(242,317)	AD
Vergi öncesi kâr / zarar	1,635,187	1,062,024	-35.1%
Kurumlar vergisi gelir (gider)	(462)	(323)	-30.1%
Net kâr / zarar	1,634,725	1,061,701	-35.1%
Net kâr marjı (%)	99.4%	74.7%	-24.66 pp
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı ve parasal kazanç hariç	1,075,161	1,304,018	21.3%

Konsolide Finansal Durum Tablosu

(000 TL)	2023	2024/1.Ç	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	2,452,187	2,171,189	-11.5%
Finansal varlıklar	1,410,818	1,335,916	-5.3%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	1,621,758	1,262,685	-22.1%
Stoklar	3,229,307	3,170,290	-1.8%
Peşin ödenmiş giderler	358,851	292,647	-18.4%
Diğer dönen varlıklar	49,630	111,526	124.7%
DÖNEN VARLIKLAR	9,122,551	8,344,253	-8.5%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	58,810	61,754	5.0%
Finansal varlıklar	225,426	0	AD
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2,450,588	2,475,312	1.0%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	74,500,591	74,554,613	0.1%
Stoklar	2,690,858	3,056,739	13.6%
Maddi duran varlıklar	3,670,629	3,689,034	0.5%
Maddi olmayan duran varlıklar	2,615	2,721	4.1%
Peşin ödenmiş giderler	9,725	4,418	-54.6%
DURAN VARLIKLAR	83,609,242	83,844,591	0.3%
TOPLAM VARLIKLAR	92,731,793	92,188,844	-0.6%
Kısa vadeli borçlanmalar	478,161	7,208	-98.5%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1,432,700	801,332	-44.1%
Ticari borçlar	395,248	221,155	-44.0%
Diğer borçlar	52,019	48,028	-7.7%
Ertelenmiş gelirler	239,375	370,564	54.8%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	143,667	123,694	-13.9%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,741,170	1,571,981	-42.7%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,282,590	1,586,106	-30.5%
Ticari borçlar	30,529	48,896	60.2%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	5,489	5,118	-6.8%
Ertelenmiş gelirler	4,550,775	4,793,802	5.3%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	6,869,383	6,433,922	-6.3%
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Sermaye düzeltme farkları	8,113,551	8,113,551	0.0%
Pay ihraç primleri	293,471	293,471	0.0%
Birikmiş diğer kapsamlı gelir	1,376,166	1,376,166	0.0%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	689,811	689,811	0.0%
Geri alınmış paylar (-)	-37,938	-37,938	0.0%
Geçmiş yıllar kârları	57,143,313	71,686,179	25.4%
Net dönem kârı / zararı	14,542,866	1,061,701	-92.7%
ÖZKAYNAKLAR	83,121,240	84,182,941	1.3%
TOPLAM KAYNAKLAR	92,731,793	92,188,844	-0.6%

31.12.2023 tarihinde 92.732 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.03.2024 tarihi itibarıyla %0,6 oranında azalarak 92.189 milyon TL'ye gerilemiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %91, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %9'dur.

Şirket aktiflerinin %94'ünü yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %4'ünü nakit, nakit benzeri ve finansal varlıklar oluşturmaktadır.

Şirketin nakit ve finansal yatırımlarının toplamı 31.03.2024 itibarıyla 3.507 milyon TL seviyesindedir.

Satış vaadi sözleşmeleri ve diğer işlemler karşılığında 447 milyon TL alacak senedi alınmıştır.

Toplam stoklar yılsonuna göre %5 artarak 6.227 milyon TL'ye yükselmiştir. Stokların 2.380 milyon TL'si Torun Center, 3.057 milyon TL'si 5.Levent 2.Etap; bakiyesi diğer projelerden oluşmaktadır.

Şirketimiz 2024 yılının ilk 3 ayında 451 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.

Yatırım Harcamaları	(01.01.2024 - 31.03.2024) /(Bin TL)
Paşabahçe Projesi	6,644
Karaköy Otel Projesi	945
5. Levent 2.Etap	397,144
Diğer	46,384
TOPLAM	451,117

Pasif tarafında ise en ağırlıklı kalem 2.395 milyon TL ile finansal borçlardır (banka kredileri). Bunun %66'sı uzun vadeli kredilerdir. Banka borçlarının %100'ü TL cinsindendir. USD ve Euro döviz cinsi banka kredisi kalmamıştır.

31.03.2024 itibarıyla ağırlıklı ortalama TL kredi maliyeti %32,43'tür. Şirketimizin net nakit fazlası 1.112 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu fazlalığı 31.03.2024'te 1.965 milyon TL'dir (0,6 milyon Euro varlık, 60,2 milyon USD varlık).

Şirketin özkaynakları, 1.062 milyon TL'lik dönem kârı katkısıyla yılsonuna göre %1,3 artarak 84.183 milyon TL'ye yükselmiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %13,6 azalarak 1.421 milyon TL'ye gerilemiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %78'i kira gelirleri, %2'si konut satış gelirleridir. AVM ve ofis kira gelirlerinde, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 artış olmuştur. Ayrıca, portföyümüzde yer alan AVM'lerdeki mağaza cirolarında 2024 yılının ilk 3 ayında geçen yılın aynı dönemine göre birebirde %83,8 artış olmuştur.

	Ziyaretçi Sayısı		
	1.Ç 2023	1.Ç 2024	Değişim
Zafer Plaza	2,458,521	2,605,890	6.0%
Deepo Outlet	1,027,766	984,942	-4.2%
Korupark	2,754,523	2,806,135	1.9%
Torium	2,434,581	2,541,129	4.4%
Mall of İstanbul	3,961,389	3,819,213	-3.6%
Mall of Antalya	800,134	850,822	6.3%
TOPLAM	13,436,914	13,608,131	1.3%

	Ciro (TL)		
	1.Ç 2023	1.Ç 2024	Değişim
Zafer Plaza	238,334,551	477,019,271	100.1%
Deepo Outlet	279,216,582	476,594,337	70.7%
Korupark	1,113,287,855	2,197,578,743	97.4%
Torium	421,093,598	810,596,988	92.5%
Mall of İstanbul	2,264,036,481	4,057,898,425	79.2%
Mall of Antalya	492,262,346	817,481,004	66.1%
TOPLAM	4,808,231,412	8,837,168,768	83.8%

Şirketimiz 2023 yılının ilk 3 ayında %74,2 brüt marjla çalışırken, 2024 yılının ilk 3 ayında ise %72,9 brüt marjla çalışmıştır. 2024 yılının ilk 3 ayında konut ve ofis satışlarının ortalama brüt kâr marjı %95,0; AVM ve ofis kira gelirlerinde ise %73,9'dur. Şirketimizin faaliyet giderleri (pazarlama ve genel yönetim giderleri), geçmiş yılın aynı dönemine göre %48,3 azalarak 59 milyon TL olmuştur.

İştiraklerimizden Netsel Marina'dan 2024 mali yılının ilk 3 ayında ilişkin olarak toplam 51,6 milyon TL temettü geliri elde edilmiştir.

Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 1.073 milyon TL, VAFÖK marjı ise %75,6'dır.

2023 yılsonunda 105 milyon TL olan net borcumuz 2024 yılının ilk 3 ayında 1.112 milyon TL nakit fazlasına dönüştürülmüş ve bu dönemde 117 milyon TL net faiz geliri elde edilmiştir.

Netice itibarıyla, esas faaliyetlerdeki artışının katkısıyla şirketimiz 2024 yılının ilk 3 ayında 1.062 milyon TL kâr elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.03.2024 TARİHLİ PORTFÖYÜ HAKKINDA BİLGİLER

BİNALAR:

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

GAYRİMENKUL PROJELERİ:

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

ARSA VE ARAZİLER:

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

İŞTİRAKLER:

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

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI:

TL ve yabancı para mevduat ve Eurobond'dan oluşmaktadır.

31.03.2024 Torunlar GYO Portföy Tablosu (000 TL)					
	31.12.2023		31.03.2024		
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	1,413,670	1.7%	1,413,670	1.7%	0.0%
İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (45.629,83 m ²)	710,370	0.9%	710,370	0.9%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz (12.131,79 m ²)	272,965	0.3%	272,965	0.3%	0.0%
Antalya Kepez Arsalar - Antalya - (48.563 m ²)	430,335	0.5%	430,335	0.5%	0.0%
Binalar	66,740,010	80.7%	66,740,010	80.7%	0.0%
Zafer Plaza AVM - Bursa (%72,26 hisse)	940,500	1.1%	940,500	1.1%	0.0%
Korupark AVM - Bursa	7,665,000	9.3%	7,665,000	9.3%	0.0%
Torium AVM - İstanbul	2,220,000	2.7%	2,220,000	2.7%	0.0%
Deepo Outlet Center AVM - Antalya	2,850,000	3.4%	2,850,000	3.4%	0.0%
Mall of Antalya - Antalya	3,535,000	4.3%	3,535,000	4.3%	0.0%
Korupark 1., 2. ve 3. Etap - Bursa - 7 adet konut+ 5 adet işyeri + muhtelif adette trafo ve otopark	180,160	0.2%	180,160	0.2%	0.0%
Torium Evleri - İstanbul - 2 daire	5,830	0.0%	5,830	0.0%	0.0%
Torium Yurt (2 adet)	270,200	0.3%	270,200	0.3%	0.0%
Mall of İstanbul AVM - İstanbul	18,000,000	21.8%	18,000,000	21.8%	0.0%
Mall of İstanbul - 2 daire, 1 ofis (kule), 1 ofis (yatay), 12 adet ticari ünite - İstanbul	201,640	0.2%	201,640	0.2%	0.0%
Torun Tower (Ofis binası) - İstanbul	12,400,000	15.0%	12,400,000	15.0%	0.0%
Torun Center Projesi - Satılabilir konut (282 adet konut; 47.365,51 m ²) - İstanbul	6,241,740	7.5%	6,241,740	7.5%	0.0%
Torun Center Projesi - Kiralanabilir ofis ve ticari alan (49.844,10 m ²) - İstanbul	7,375,230	8.9%	7,375,230	8.9%	0.0%
5. Levent Projesi - İstanbul - 8 daire, 50 ticari ünite, 17 adet trafo	657,710	0.8%	657,710	0.8%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - High Residence (Satılabilir konut - 10.247,59 m ²) - İstanbul	590,000	0.7%	590,000	0.7%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - MOİ Hilton Otel - Kongre Merkezi (Otel odası: 175) İstanbul	3,040,000	3.7%	3,040,000	3.7%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - Ofis - Ticari Alan - (Net Kiralanabilir alan - 12.503,53 m ²) İstanbul	567,000	0.7%	567,000	0.7%	0.0%
Gayrimenkul Projeleri	12,025,100	14.5%	12,025,100	14.5%	0.0%
İstanbul Paşabahçe Projesi (70.644,88 m ²)	4,062,600	4.9%	4,062,600	4.9%	0.0%
Karaköy Otel Projesi - İstanbul	1,187,500	1.4%	1,187,500	1.4%	0.0%
5. Levent Projesi 2.Etap - İstanbul (43.405,61 m ²)	6,775,000	8.2%	6,775,000	8.2%	0.0%
ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI	80,178,780	96.9%	80,178,780	96.9%	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	1,658,811	2.0%	1,658,811	2.0%	0.0%
Netsel Marina - Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (%44,60 hisse) - Muğla	744,400	0.9%	744,400	0.9%	0.0%
Bulvar Samsun AVM - TTA.Gay.Yat. ve Yönetim A.Ş. (%40 hisse) - Samsun	162,650	0.2%	162,650	0.2%	0.0%
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLER TOPLAMI	2,565,861	3.1%	2,565,861	3.1%	0.0%
TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	82,744,641	100.0%	82,744,641	100.0%	0.0%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	31.12.2023	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	31.03.2024	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Vadeli/Vadesiz Döviz Mevduatı	1,848,867	2%	1,710,970	2%	-7.5%
Vadeli/Vadesiz TL Mevduatı	2,239,564	3%	1,796,135	2%	-19.8%
TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	4,088,431	5%	3,507,105	4%	-14.2%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	86,833,072	100%	86,251,746	100%	-0.7%
DİĞER VARLIKLAR (YÜKÜMLÜLÜKLER)	5,898,721		5,937,098		0.7%
BORÇLAR	9,610,553		8,005,903		-16.7%
NET AKTİF DEĞER	83,121,240		84,182,941		1.3%
HİSSE SAYISI	1,000,000,000		1,000,000,000		0.0%
HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER	83.12		84.18		1.3%
KAPANIŞ HİSSE FİYATI	31.70		41.34		30.4%

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

AVM + OFİS	AÇILIŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Zafer Plaza	1999	29.12.2023	940,500	2
Korupark AVM	2007	29.12.2023	7,665,000	14
Torium AVM	2010	29.12.2023	2,220,000	4
Deepo Outlet Center	2004	29.12.2023	2,850,000	5
Mall of Antalya AVM	2017	29.12.2023	3,535,000	6
Mall of İstanbul AVM	2014	29.12.2023	18,000,000	33
Torun Tower Ofis Kule	2014	29.12.2023	12,400,000	23
Torun Center Ofis ve Ticari Alan	2017	29.12.2023	7,375,230	13
TOPLAM			54,985,730	100

31.03.2024 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (AVM ve ofis) 1.114 milyon TL'dir.

Projeler:

PROJELER	BAŞLANGIÇ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Paşabahçe Villa + Otel Projesi	2017	29.12.2023	4,062,600	34
Karaköy Oteli	2019	29.12.2023	1,187,500	10
5.Levent projesi 2.Etap	2022	29.12.2023	6,775,000	56
TOPLAM			12,025,100	100

Arsalar:

ARSALAR	ALİŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Kayabaşı, Başakşehir, İstanbul	2008	29.12.2023	710,370	50
Kepez, Antalya	2018	29.12.2023	430,335	30
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz	2018	29.12.2023	272,965	19
TOPLAM			1,413,670	100

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Şirketin konsolide finansal tablosuna göre 3.507 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 2024 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 2024 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

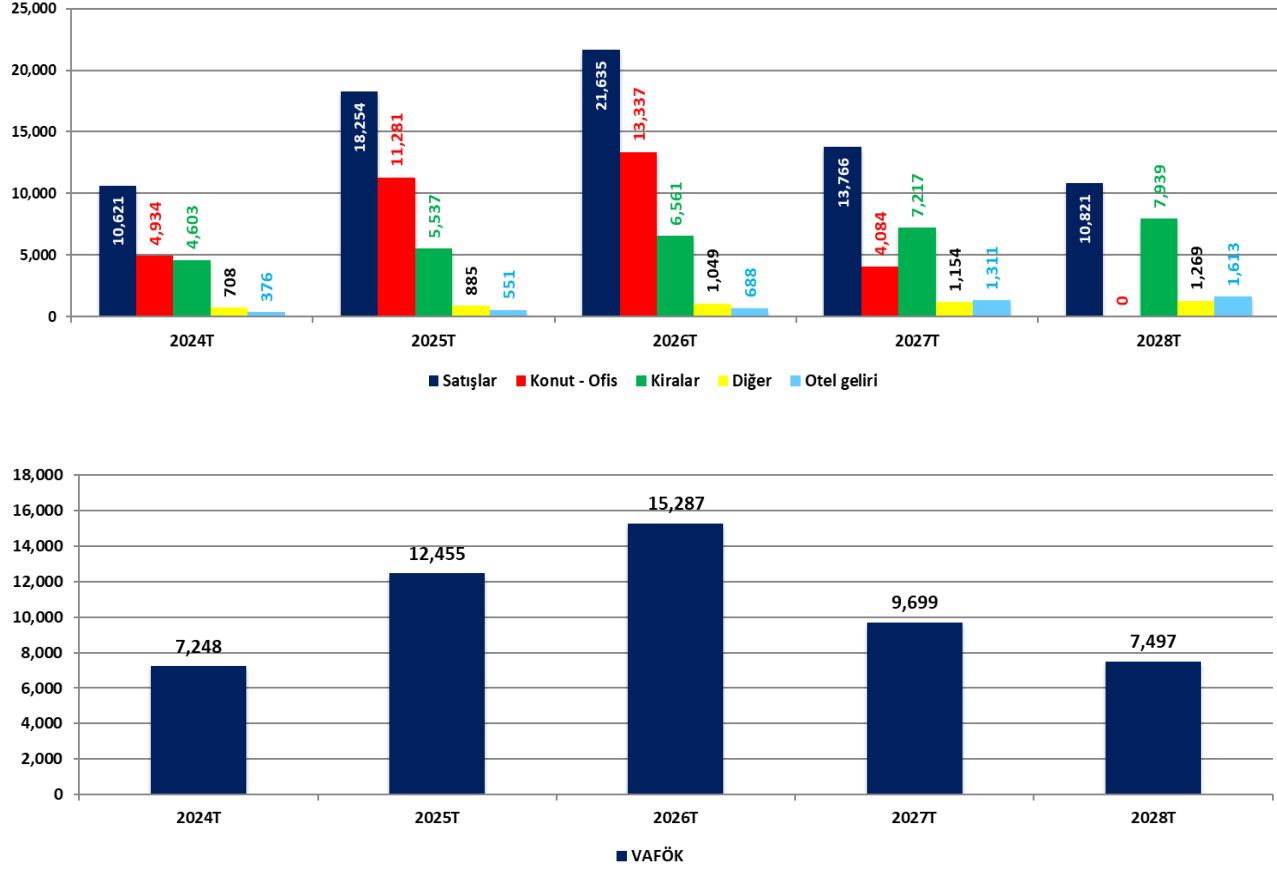
9.5. Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel finansal oranlar

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Mart 2024 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

TORUNLAR GYO A.Ş. / FİNANSAL ORANLAR		31.12.2023	31.03.2024
CARİ ORAN (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	9,122,551	8,344,253	
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,741,170	1,571,981	
CARİ ORAN	332.80%	530.81%	
ASİT - TEST ORANI (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR	5,893,244	5,173,963	
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,741,170	1,571,981	
ASİT - TEST ORANI	214.99%	329.14%	
NAKİT ORANI (HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)			
HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER	3,863,005	3,507,105	
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,741,170	1,571,981	
NAKİT ORANI	140.93%	223.10%	
BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM ÖZKAYNAKLAR)			
BORÇLAR TOPLAMI	9,610,553	8,005,903	
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	83,121,240	84,182,941	
BORÇLANMA ORANI	11.56%	9.51%	
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI (TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER / BORÇLAR TOPLAMI)			
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,741,170	1,571,981	
BORÇLAR TOPLAMI	9,610,553	8,005,903	
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI	28.52%	19.64%	
KALDIRAÇ ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM KAYNAKLAR)			
BORÇLAR TOPLAMI	9,610,553	8,005,903	
TOPLAM KAYNAKLAR	92,731,793	92,188,844	
KALDIRAÇ ORANI	10.36%	8.68%	
ÖZKAYNAKLARIN TOPLAM KAYNAKLARA ORANI (TOPLAM ÖZKAYNAKLAR / TOPLAM KAYNAKLAR)			
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	83,121,240	84,182,941	
TOPLAM KAYNAKLAR	92,731,793	92,188,844	
ÖZKAYNAKLARIN / TOPLAM KAYNAKLARA ORANI	89.64%	91.32%	

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 2024 yılının ilk 3 ayında ücret ve prim toplamı olarak 4.083 milyon TL'dir.

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

31.03.2024 itibarıyla şirketimizin çalışan personel sayısı 189'dur. İş Kanunu'na tabi sendikasız 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. 01.01.2024 - 31.03.2024 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 - İşletmeci Şirket

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

Şirketimiz,

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

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

10.8. Ortaklık hisse senedi performansına ilişkin bilgiler

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Ortaklık hisse senetlerinin 31.03.2024 itibarıyla BİST son seans kapanış fiyatı 41,34 TL'dir.

Şirketimizin 31.03.2024 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 92.189 milyon TL, toplam özsermayesi (net aktif) 84.183 milyon TL, 1.000.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 84,18 TL'dir.

	31.03.2023	31.03.2024	Değişim
BİST 100 (XU 100)	4,812.93	9,142.40	89.95%
BİST GYO (XGMYO)	1,613.46	2,756.56	70.85%
TRGYO	13.82	41.34	199.13%

31 Mart 2024 itibarıyla BİST 100 Endeksi 9.142,40; Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) ise 2.756,56 seviyesindedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Türk Lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi %89,95; BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %70,85; Torunlar GYO hisse senedi ise %199,13 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 %94’lük kısmı gayrimenkul ve iştiraklerden, %4’lük kısmı para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır. Bu düzenlemeler çerçevesinde, şirketimiz %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 31.03.2024 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.