

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

30.09.2023 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

- 1- Şirket Profili
- 2- Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz
- 3- Yönetim Kurulu
- 4- Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 5- Kâr Dağıtım Politikası
- 6- GYO Mevzuatındaki Değişiklikler
- 7- Önsöz
- 8- 01 Ocak – 30 Eylül 2023 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
- 9- 01 Ocak – 30 Eylül 2023 Hesap Dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları
- 10- Diğer

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPORUN DÖNEMİ: 01.01.2023 – 30.09.2023 tarihli hesap dönemi

Bu rapor, 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun İşletmeler tarafından Düzenlenecek Finansal Raporlar ile Bunların Hazırlanması ile İlgililere Sunulmasına İlişkin İlke, Usul ve Esasları Tebliği’nin 8. Madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2023 – 30.09.2023 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Merkez adresi: Kavacık, Rüzgarlıbahçe Mah. Özalp Çıkmaı No:4 34805 Beykoz / İstanbul

Telefon no: (0216) 425 20 07

Faks no: (0216) 425 03 12

İnternet adresi: www.torunlargo.com.tr

Elektronik posta adresi: info@torunlargo.com.tr

1. Şirket Profili

Ticari unvanı	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kuruluş tarihi	: 20.09.1996
GYO dönüşüm tarihi	: 21.01.2008
Çıkarılmış sermayesi	: 1.000.000.000 TL
Kayıtlı sermaye tavanı	: 1.000.000.000 TL
Halka arz tarihi ve halka arz fiyatı	: 21.10.2010 / 1,64 TL
Şirket merkezi	: İstanbul
İstanbul ticaret sicil no	: 353242
Ticaret sicil memurluğu	: İstanbul
Vergi dairesi	: Anadolu Kurumlar VD - 9460032851
İşlem gördüğü borsa	: Borsa İstanbul A.Ş.
Sermaye piyasası aracının	: Yıldız Pazar
işlem gördüğü pazar ve	BİST Gayrimenkul Yat. Ort. / BİST Mali
şirketin dahil olduğu endeksler	BİST Tüm / BİST Tüm – 100 / BİST YILDIZ
İşlem sembolü	: TRGYO
Bloomberg işlem sembolü	: TRGYO:TI
Reuters işlem sembolü	: TRGYO.IS
Merkez adresi	: Kavacık, Rüzgarlıbahçe Mah. Özalp Çıkmaı No:4 Beykoz 34805 İstanbul
Web sitesi	: www.torunlargo.com.tr
E-posta	: info@torunlargo.com.tr
KEP	: torunlargo@hs01.kep.tr
Mersis	: 0946003285100019

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

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

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

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

30.09.2023 itibarıyla 42.754 milyon TL konsolide varlık toplamının %89'unu büyüme potansiyeli yüksek konut, ofis, alışveriş merkezi, otel gibi, çeşitli karma kullanım amaçlı geliştirme projeleri ve proje geliştirilecek arsaları barındıran gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri oluşturmaktadır.

2. Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz

Vizyon

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

Misyon

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

Stratejik hedefler

Şirket aşağıdaki stratejileri izleyerek rekabet avantajı sağlamayı hedeflemektedir:

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

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

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

3. Yönetim Kurulu

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 Kurulunun oluşumu, görev, yetki ve sorumlulukları ve diğer konularına ilişkin düzenlemeler Şirket Ana Sözleşmesinin 14. - 19. Maddelerinde yer almaktadır.

Ana sözleşmenin 19. Maddesi uyarınca ayda en az bir kere toplanma zorunluluğu bulunan ve şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanabilen Yönetim Kurulu, 2023 yılının ilk 9 ayında 60 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 Başkanıdır. İNDER Yönetim Kurulu Üyesi, gayrimenkul sektörü başta olmak üzere proje yönetimi ve iş geliştirme alanlarında yurt içi ve yurt dışında 25 yıldan fazla deneyim sahibi, Boğaziçi Üniversitesi'nde yarı zamanlı öğretim Görevlisi; MIT, Columbia, Berkeley, UTSA, Oxford ve VGTU'de misafir öğretim görevlisi,

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

Davalar

Önemli bir dava bulunmamaktadır.

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

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

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplere uymaktadır. Bu kapsamda yönetim kurulu bünyesinde "Denetimden Sorumlu Komite" oluşturulmuş ve yönetim kurulu tarafından çalışma esasları belirlenmiştir. Şirketin faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları Bağımsız Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir.

4. Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirketin 30.09.2023 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye bilgileri

Çıkarılmış sermaye	1.000.000.000 TL
Kayıtlı sermaye	1.000.000.000 TL

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

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

Dönem içinde bedelli sermaye artırımı 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 30.09.2023 itibarıyla ilişkili taraflara 97,4 milyon TL ticari borçludur, buna karşın şirketimizin ilişkili taraflardan ticari alacağı bulunmamaktadır.

5. Kâr Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

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

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

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

01.01.2023 - 30.09.2023 döneminde aşağıdaki değişiklikler olmuştur:

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

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

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

i) Yatırımcı sayısının 50’den az olmaması,

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

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

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

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

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

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

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

2023 YILI İÇİN BORSA ŞİRKETLERİNİN II-17.1 SAYILI KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ UYARINCA DAHİL OLDUKLARI GRUPLAR HAKKINDA DUYURU Kurulumuzun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (Tebliğ) uygulanmasına yönelik olarak yapılan değerlendirmede; Tebliğ kapsamında, kurumsal yönetim ilkelerinden zorunlu olarak uygulanacak olanların belirlenmesi ve gözetiminde, payları Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ) Yıldız Pazar, Ana Pazar ve Alt Pazar'da işlem gören halka açık ortaklıklar ile Kurul Karar Organının iSPK. II-17.6 (15.10.2020 tarihli ve 64/1284 s.k.) sayılı ilke kararı uyarınca; fiili dolaşım oranının %5'in altına düşmesi nedeniyle payları Piyasa Öncesi İşlem Platformu'na alınan ortaklıkların (Borsa Şirketleri), sistemik önemlerine göre piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki paylarının piyasa değerleri dikkate alınarak 2023 yılı için dahil oldukları gruplar aşağıda yer almaktadır:

4. Kurul Karar Organı'nın 06/02/2023 Tarihli Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun (SPKn) 1 inci maddesi çerçevesinde, sermaye piyasalarının güvenilir, şeffaf, istikrarlı bir ortamda işleyişinin sağlanması ile yatırımcıların hak ve yararlarının korunmasını teminen, SPKn'nun 128/1-(a) maddesine dayanarak, Borsa İstanbul A.Ş pay piyasalarında 06.02.2023 tarihinden itibaren geçici olarak;

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

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

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

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

5. Kurul Karar Organı'nın 31/08/2023 tarih ve 51/1056 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru: 11.11.2021 tarih ve 59/1669 sayılı Kurul Kararı ile halka açık olmayan ortaklıkların paylarının ilk defa halka arz edilmesi işlemlerine ilişkin olarak İzahname Tebliği'nin 11'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında her bir satış dönemi için on beş gün yerine otuz gün olarak uygulanmasına karar verilen ek süre düzenlemesinin paylarının borsada ilk defa işlem görmesi planlanan halka açık ortaklıkları da kapsayacak şekilde güncellenmesine karar verilmiştir.

7. Önsöz

Değerli paydaşlarımız,

Yıllık tüketici enflasyonu 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 23,3 puan artarak %61,5 seviyesine ulaşmıştır. Son çeyrekte sektörler geneline yayılan belirgin fiyat artışları gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, Türk lirasında yaşanan yüksek değer kaybı, ücret düzenlemeleri, vergi ve yönetilen/yönlendirilen kalemlerdeki fiyat artışlarının yanı sıra başta ham petrol olmak üzere küresel enerji fiyatlarında hâkim olan yukarı yönlü hareketler belirleyici olmuştur. Bu dönemde enflasyon beklentilerinde de önemli bir artış gözlenmiştir. Başta Türk lirasındaki değer kaybı olmak üzere, fiyat belirleme davranışlarını etkileme gücü yüksek gelişmelerin bir arada gerçekleşmesi, şokların hızlı bir şekilde fiyatlara yansımaya neden olmuştur. Bu gelişmelere ek olarak, son üç aylık dönemde mevsimsel eğilimlerinin oldukça üzerinde artış sergileyen taze meyve ve sebze fiyatları enflasyonist baskıları artıran bir diğer unsur olmuştur. Toplam talep koşulları, üçüncü çeyrekte ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir.

İktisadi faaliyet yılın ikinci çeyreğinde özellikle iç talep kaynaklı güçlü seyretmiştir. İkinci çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yıllık bazda %3,8 oranında artarken, çeyreklik bazda büyüme hızlanarak %3,5 oranında gerçekleşmiştir. Yıllık bazda büyümeye en yüksek katkı 12,7 puan ile nihai yurt içi talepten gelmiştir. Söz konusu katkının büyük çoğunluğu özel tüketimdeki güçlü artıştan kaynaklanmıştır. Dış talepte süregelen zayıf seyir nedeniyle ihracattaki gerilemeye karşın, canlı seyreden iç talebin etkisiyle ithalattaki yüksek oranlı artış neticesinde net ihracatın büyümeyi azaltıcı etkisi 6,3 puan olarak gerçekleşmiştir. Üretim tarafında ise sanayi katma değeri dış talep görünümüyle uyumlu şekilde zayıf seyrini korurken hizmetler katma değerinin büyümeye katkısı öne çıkmıştır. Kaynak: TCMB

2023 yılının ilk 9 ayında faaliyetlerimizi hazırladığımız bütçeye ulaşacak şekilde sürdürdük. Şirketimizin 2023 yılının ilk 9 ayında önemli faaliyetlerine ve mali sonuçlarına aşağıda yer verilmiştir.

- 2023 yılının ilk 9 ayında çoğunluğu Torun Center projesinden olmak üzere toplam 305 milyon TL tutarında konut ve ofis satış hasılatı elde edilmiştir. Ayrıca, yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında izlenen Torun Center projesinde 250 milyon TL ofis satışı gerçekleşmiştir. 5. Levent 2. Etabından da 1.715 milyon TL ön satış yapılmıştır.
- Şirketimiz, 2023 yılının ilk 9 ayında 462 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.
- 2023 yılının ilk 9 ayında ağırlıklı olarak konut, ofis satış gelirleri ve kira gelirleri olmak üzere, 2.806 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %68'i kira gelirleri, %11'i konut satışlarıdır. 2023 yılının ilk 9 ayında AVM ve ofis kira gelirleri, geçen yılın aynı dönemine göre %85,9 artarak 1.904 milyon TL olmuştur.
- 31.12.2022 tarihinde 39.281 milyon TL olan aktif toplamımız, 30.09.2023 tarihi itibarıyla %8,8 oranında artarak 42.754 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %83, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %17'dir. Şirket aktiflerinin %89'unu yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %7'sini ise nakit ve nakit benzeri varlıklar oluşturmaktadır.
- TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, 13 milyon TL faaliyet dışı kur farkı giderine sebebiyet vermiştir.
- 911 milyon TL tutarındaki net borcumuzun etkisiyle 2023 yılının ilk 9 ayında 200 milyon TL net faiz gideri oluşmuştur.
- Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 2.181 milyon TL, VAFÖK marjı ise %77,7'dir.

Netice itibarıyla, esas faaliyetlerdeki gelir artışının katkısıyla şirketimiz 2023 yılının ilk 9 ayında 2.004 milyon TL kâr elde etmiştir.

8. 01 Ocak – 30 Eylül 2023 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi

8.1. Ekonomik Görünüm

8.1.1. Ekonomi

Uluslararası Ekonomik Gelişmeler

Yılın ilk yarısında görece olarak olumlu seyreden küresel iktisadi faaliyet, hizmet sektöründeki yavaşlamanın da etkisiyle üçüncü çeyrekte ivme kaybetmiştir. Güçlü talep koşullarını yansıtan hizmetler sektöründeki canlılık zayıflarken imalat sanayi sektörü ile hizmetler sektörü arasındaki ayrışma da azalmıştır. Küresel PMI endeksleri incelendiğinde gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde yatay seyrini sürdüren imalat sanayi PMI endeksi her ülke grubu için de çeyreklik olarak sınırlı düşüş göstermiştir. Hizmetler sektöründe ise PMI endeksi gelişmiş ülkelerde 3,6, gelişmekte olan ülkelerde 3,0 puan gerilemiştir. Bu doğrultuda, küresel bileşik PMI endeksi ikinci çeyrek dönemine göre 2,8 puan düşerek 50,9 olmuştur. Öncü göstergelerdeki bozulmaya karşın, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksi bir önceki döneme kıyasla yatay görünümünü sürdürmüştür. Endeksin 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla %1,7 ve %2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminlerindeki güncellemeler ise 2024 yılı için genelde aşağı yönlü olmuştur. Euro Bölgesi'nde özellikle iç ve dış talebin zayıflaması ile büyümedeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. Sonuç olarak, küresel ekonomik büyümenin 2023 yılında yavaşlayarak da olsa devam edeceğine ilişkin beklentiler korunmuş, ancak para politikalarının özellikle imalat sanayi üretimi üzerindeki sınırlayıcı etkilerinin daha çok 2024 yılı tahminleri üzerindeki etkileri gözlenmeye başlamıştır.

Jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaktadır. Bir önceki çeyreğe göre enerji hariç emtia fiyatlarının geneline yayılan bir düşüş görülmekle birlikte emtia ana endeksi son on yıl ortalamasının üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin kapasitelerinin altında üretimi sürdürmelerine ek olarak üretim kesintisine gitme kararlarına devam etmesi ve jeopolitik riskler petrol fiyatları üzerinde etkili olmaya devam etmekte, fiyatlardaki oynaklığının artmasına neden olmaktadır. Varil başına Brent petrol fiyatları bir önceki çeyreğe göre %6,4 oranında artmıştır. Küresel büyüme görünümü ve özellikle Çin'in büyümesi ile tarihsel olarak uyumlu bir seyir izleyen endüstriyel emtia fiyatları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yataya yakın seyretmektedir. Tarımsal emtia fiyatları ise son on yılın ortalamasının üzerinde seyretmekle birlikte bir önceki çeyreğe göre %8,0 oranında gerileme göstermiştir. Son dönemde jeopolitik risklerin artması ve Çin'in ekonomik teşvik kararlarını açıklamaya devam etmesi sonucu talepte gözlenen ılımlı iyileşme, ulaştırma maliyetlerinde artışa neden olmaktadır. Kaynak: TCMB

Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

İktisadi faaliyet gücünü korumakla birlikte sıkılaşan finansal koşulların etkisiyle yakın dönemde yurt içi talep kaynaklı dengelenme sinyalleri gözlenmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde yıllık bazda %3,8, çeyreklik bazda ise %3,5 artış gösteren GSYİH büyümesine harcama yönünden en büyük katkı özel tüketim kaleminden gelmiştir. Ayrıca, yıllık büyümenin üretim yönünden temel belirleyicisinin ise hizmetler sektörü olmaya devam ettiği görülmektedir. Diğer yandan, yurt dışı talebin zayıf seyri ve güçlü iç talep koşullarının etkisiyle net ihracatın büyümeye 6,3 puan azaltıcı yönde katkısı olmuştur. Öncü göstergeler 2023 yılının üçüncü çeyreğinde iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı büyümeye devam etmekte birlikte güçlendirilen parasal sıkılaştırmanın etkisiyle dengelenmeye başladığına işaret etmektedir. Ayrıca, dış talepteki zayıf görünümün etkisiyle ihracat bir önceki çeyreğe kıyasla yataya yakın bir seyir izlerken iç talepteki dengelenme sürecinin ithalat talebi üzerinde yavaşlatıcı etkisi görülmeye başlanmıştır. Üçüncü çeyreğe dair veriler canlı ve sıkı işgücü piyasasına işaret etmektedir. İkinci çeyrekte zirveyi gören çıktı açığının, parasal sıkılaştırma eşliğinde azalmasına rağmen, üçüncü çeyrekte halen pozitif bölgede seyrettiği gözlenmektedir.

2023 yılının üçüncü çeyreğinde tüketici enflasyonu %61,5 olarak gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte, enerji dışı emtia fiyatları çeyreklik bazda gerileyerek olumlu seyrini sürdürse de küresel enerji fiyatlarında görülen artışlar paralelinde enflasyonist baskılar güçlenmiştir. Döviz kuru ve küresel fiyatların artması nedeniyle akaryakıt fiyatlarında görülen yükseliş doğrudan ve dolaylı kanallarla fiyat artışlarının genele yayılmasına katkı sağlamıştır. Güçlü talep koşulları,

temmuz ayında asgari ücrette yapılan ayarlama ile birlikte ücretlerde yaygın olarak gözlenen artışların tüketici enflasyonuna geçişini kolaylaştırmıştır. Üçüncü çeyrekte toplam talep koşullarının ivme kaybederek dengelenmeye başladığı görülse de iç talep koşullarının enflasyonu arttırıcı yönde katkı vermeye devam ettiği değerlendirilmektedir. Öte yandan, bu dönemde KDV ve akaryakıttaki ÖTV artışı gibi vergi ve harçlarda yapılan düzenlemeler tüketici enflasyonunun artmasına önemli katkı sağlamıştır.

Olumsuz şokların bir arada ve kısa bir zaman diliminde geliştiği üçüncü çeyrekte enflasyon beklentilerinde ve fiyatlama davranışlarında öngörülenin ötesinde bir bozulma görülmüştür. Döviz kuru değişiminin yüksek olduğu dönemlerde döviz kurundan enflasyona geçişkenliğin kısa sürede ve güçlü gerçekleştiği değerlendirilmiştir. Ayrıca, hizmet enflasyonundaki katılığın devam etmesinde yönetilen/yönlendirilen gruplar ile birlikte dönemsel fiyatlama davranışına sahip ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi güçlü olan kalemlerin etkili olduğu görülmektedir. Söz konusu gelişmeler neticesinde hizmetler sektörü başta olmak üzere ana grupların yıllık enflasyona katkılarının bir önceki çeyreğe kıyasla önemli oranda arttığı görülmektedir. Bu durumun etkisiyle yılın üçüncü çeyreğinde enflasyonun ana eğilimi yükselmiştir. Kaynak: TCMB

8.1.2. İnşaat Sektörü

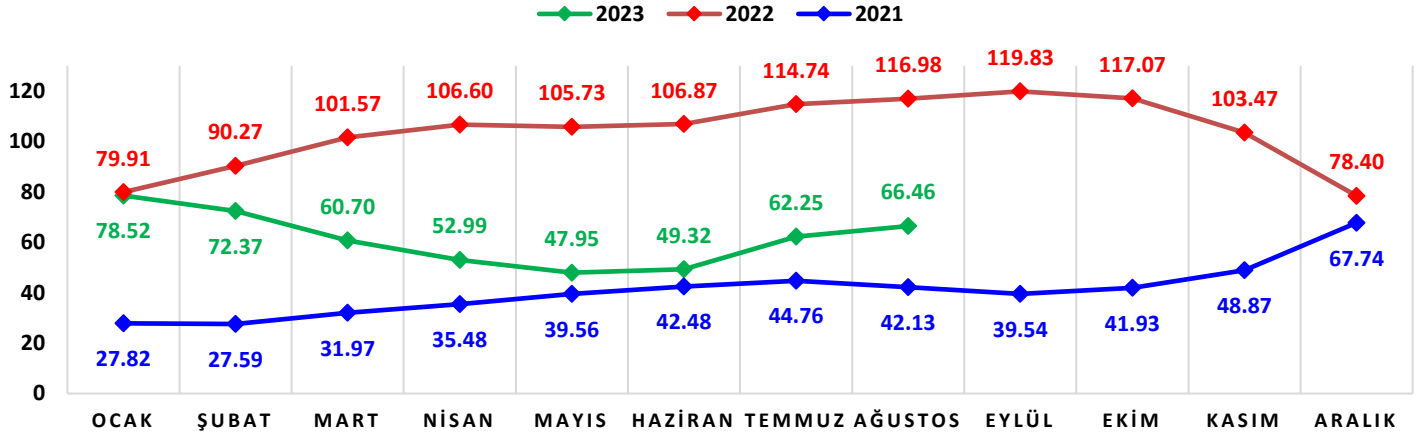
İNŞAAT SEKTÖRÜNDE BÜYÜME

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 1.Ç	4,5	3,9
2023 2.Ç	6,2	3,8

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi değişim oranları (2015=100), Ağustos 2023

İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ, YILLIK DEĞİŞİM ORANI



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82, işçilik endeksi %1,92 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18, işçilik endeksi %113,27 artmıştır. Kaynak: TÜİK

8.1.3. Konut Sektörü

TABLO.1. AYLIK KONUT SATIŞLARI

DÖNEM	2016	2017	2016-2017 DEĞİŞİM	2018	2017-2018 DEĞİŞİM	2019	2018-2019 DEĞİŞİM	2020	2019-2020 DEĞİŞİM	2021	2020-2021 DEĞİŞİM	2022	2021-2022 DEĞİŞİM	2023	2022-2023 DEĞİŞİM
OCAK	84,556	95,389	12.8%	97,019	1.7%	72,937	-24.8%	113,615	55.8%	70,587	-37.9%	88,306	25.1%	97,708	10.6%
ŞUBAT	101,703	101,468	-0.2%	95,953	-5.4%	78,450	-18.2%	118,753	51.4%	81,222	-31.6%	97,587	20.1%	80,031	-18.0%
MART	117,205	128,923	10.0%	110,905	-14.0%	105,046	-5.3%	108,670	3.4%	111,241	2.4%	134,170	20.6%	105,476	-21.4%
NİSAN	106,348	114,446	7.6%	103,087	-9.9%	96,071	-6.8%	42,783	-55.5%	95,863	124.1%	133,058	38.8%	85,652	-35.6%
MAYIS	114,800	116,558	1.5%	119,655	2.7%	91,937	-23.2%	50,936	-44.6%	59,166	16.2%	122,768	107.5%	113,276	-7.7%
HAZİRAN	106,187	97,579	-8.1%	119,413	22.4%	61,355	-48.6%	190,012	209.7%	134,731	-29.1%	150,509	11.7%	83,636	-44.4%
TEMMUZ	81,343	115,869	42.4%	123,878	6.9%	102,236	-17.5%	229,357	124.3%	107,785	-53.0%	93,902	-12.9%	109,548	16.7%
AĞUSTOS	114,751	120,198	4.7%	105,154	-12.5%	110,538	5.1%	170,408	54.2%	141,400	-17.0%	123,491	-12.7%	122,091	-1.1%
EYLÜL	108,918	140,298	28.8%	127,327	-9.2%	146,903	15.4%	136,744	-6.9%	147,143	7.6%	113,402	-22.9%	102,656	-9.5%
EKİM	130,274	122,882	-5.7%	146,536	19.2%	142,810	-2.5%	119,574	-16.3%	137,401	14.9%	102,660	-25.3%		-100.0%
KASIM	132,655	122,732	-7.5%	89,626	-27.0%	138,372	54.4%	112,483	-18.7%	178,814	59.0%	117,806	-34.1%		-100.0%
ARALIK	142,713	132,972	-6.8%	136,845	2.9%	202,074	47.7%	105,981	-47.6%	226,503	113.7%	207,963	-8.2%		-100.0%
12AY TOPLAM	1,341,453	1,409,314	5.1%	1,375,398	-2.4%	1,348,729	-1.9%	1,499,316	11.2%	1,491,856	-0.5%	1,485,622	-0.4%	900,074	-39.4%
9AY TOPLAM												1,057,193		900,074	-14.9%

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2023 yılının ilk 9 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 900.074 adet konut satılmıştır.

2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %5,5 oranında artan Konut Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %90,3, reel olarak ise %21,9 oranında artmıştır. İstanbul'da bu oranın nominal artışı %78,4 ve Ankara'da %100,4, İzmir'de nominal artışı %90,3 olarak gerçekleşmiştir. Kaynak: TCMB

TABLO.2. İPOTEKLİ VE DİĞER KONUT SATIŞLARI

	OCAK - EYLÜL 2022	OCAK - EYLÜL 2023	FARK (%)
İpotekli	228,601	160,884	-29.6%
Diğer	828,592	739,190	-10.8%
TOPLAM	1,057,193	900,074	-14.9%
	OCAK - EYLÜL 2022	OCAK - EYLÜL 2023	FARK (%)
İlk Satış	312,118	268,597	-13.9%
İkinci El	745,075	631,477	-15.2%
TOPLAM	1,057,193	900,074	-14.9%
YABANCILARA SATIŞ	OCAK - EYLÜL 2022	OCAK - EYLÜL 2023	FARK (%)
	49,644	28,064	-43.5%

Kaynak: TÜİK

2023 yılının ilk 9 ayında 900.074 olan toplam konut satışının 268.597 adedi ilk satıştan, 631.477 adedi ikinci el satıştan oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %13,9; ikinci el satışlar ise %15,2 oranında azalış gösterdi. 2023 yılının ilk 9 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotek tesisi yoluyla satılan konutlar, %29,6 oranında azalış göstererek 160.884 adet oldu. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,8 oranında azalış göstererek 739.190 adet oldu.

TABLO.3. YABANCILARA KONUT SATIŞ ADETLERİ

ADET	OCAK - EYLÜL 2022	OCAK - EYLÜL 2023
Toplam	49,644	28,064
Antalya	14,656	10,372
İstanbul	19,594	8,965
Mersin	2,596	2,176

Kaynak: TÜİK

Yabancılara konut satışları 2023 yılının ilk 9 ayında 28.064 adet olarak gerçekleşerek geçen yılın aynı dönemine göre %43,5 azalış göstermiştir. En çok konut satılan iller Antalya, İstanbul ve Mersin olmuştur.

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

Konut kredisi değişimi

2022 yılsonunda 360,0 milyar TL olan konut kredileri 2023 yılının ilk 9 ayında %23,9 artarak 445,8 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	724,544	626,820
2022	695,246	642,353
2023 1.Ç	130,760	126,137
2023 2.Ç	188,740	106,881

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	626,910	461,523	165,387	26.4%
2022	642,269	460,079	182,190	28.4%
2023 1.YY	233,018	171,158	61,860	26.5%
TOPLAM	7,559,826	5,686,488	1,873,338	24.8%

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul alanındaki yabancı sermaye yatırımları incelendiğinde, 2022 Ocak – Ağustos döneminde 4.321 milyon USD olan gayrimenkul alanındaki doğrudan yabancı sermaye yatırımı, 2023 yılının aynı döneminde %38,9 azalarak 2.638 milyon USD olarak gerçekleştiği görülmektedir. Kaynak: TCMB

8.1.4. Perakende Sektörü

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

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

Ciro Endeksi Türkiye Geneli

AVM Perakende Ciro Endeksi, Ağustos 2023 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde %81,7 oranında artarak 2108 puana yükselmiştir. Ağustos 2023 için açıklanan yıllık enflasyon oranının %58,94 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.

Ziyaret Sayısı Endeksi

Ağustos 2023 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde %10,6'lık bir artış ile 94 puana yükselmiştir. Kaynak: AYD

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

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

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

Kaynak: JLL, 2021 Yılsonu Raporu

8.1.5. Ofis Sektörü

MEVCUT VE GELECEK A SINIFI OFİS ARZI

		AKTİF		İNŞAAT HALİNDE (2023 yılsonu itibarıyla tamamlanması beklenen)				TOPLAM				
MİA	ADET	89		2				91				
	TKA (M ²)	1,971,031		140,400				2,111,431				
MİA DIŞI	ADET	55		2				57				
	TKA (M ²)	1,620,435		165,000				1,785,435				
	ADET	112		12				124				
	TKA (M ²)	2,233,545		1,307,980				3,541,525				
ADET		256		16				272				
TKA (M²)		5,825,011		1,613,380				7,438,391				
BOŞLUK ORANI	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
MİA	3.6%	4.0%	4.5%	4.4%	16.5%	16.3%	17.1%	22.7%	21.3%	20.5%	17.4%	18.0%

Kaynak: JLL, 2021 Yılsonu Raporu

8.1.6. Turizm Sektörü

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI

AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2021	2022	2023	2022/2021	2023/2022
OCAK	509 787	1 281 666	2 005 967	151.41	56.51
ŞUBAT	537 976	1 541 393	1 870 414	186.52	21.35
MART	905 323	2 079 565	2 335 728	129.70	12.32
NİSAN	790 687	2 574 423	3 321 824	225.59	29.03
MAYIS	936 282	3 873 212	4 500 242	313.68	16.19
HAZİRAN	2 047 596	5 014 821	5 584 021	144.91	11.35
TEMMUZ	4 360 952	6 664 970	7 148 044	52.83	7.25
AĞUSTOS	3 982 168	6 304 770	6 660 700	58.33	5.65
EYLÜL	3 513 453	5 475 453	5 786 027	55.84	5.67
EKİM	3 471 540	4 803 198		38.36	
KASIM	1 763 982	2 551 483		44.64	
ARALIK	1 892 520	2 399 441		26.79	
TOPLAM	24 712 266	44 564 395		80.33	
9 AYLIK TOPLAM	17 584 224	34 810 273	39 212 967	97.96	12.65

(*): 2023 yılı verileri geçicidir.

2023 yılı Ocak – Eylül döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %12,65 artış göstererek 39 milyon 212 bin seviyesinde olmuştur.

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

ÜLKELER	2023	2023 MİL.PAYI %	2022	2022 MİL.PAYI %	2021	2021 MİL.PAYI %
Rusya Fed.	5 166 005	13.17	3 864 898	11.10	3 456 859	19.66
Almanya	4 855 203	12.38	4 527 853	13.01	2 268 673	12.90
İngiltere (Birleşik Krallık)	3 157 421	8.05	2 817 271	8.09	137 232	0.78
Bulgaristan	2 152 261	5.49	2 062 698	5.93	806 028	4.58
İran	1 867 146	4.76	1 844 608	5.30	708 741	4.03
DİĞER	22 014 931	56.14	19 692 945	56.57	10 206 691	58.04
GENEL TOPLAM	39 212 967	100.00	34 810 273	100.00	17 584 224	100.00

(*): 2023 yılı verileri geçicidir.

2023 yılı Ocak – Eylül döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya %13,17 (5.166.005) ile birinci, Almanya %12,38 (4.855.203) ile ikinci, İngiltere %8,05 (3.157.421) ile üçüncü sıradadır. İngiltere ülkesini Bulgaristan ve İran izlemektedir. Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

8.1.7. GYO Sektörü

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak üzere düzenlenmiş bir sermaye piyasası oluşumudur. GYO'ların 35 ülkede yürürlükte olan GYO mevzuatı uyarınca dünyada en yaygın oldukları ülke ABD'dir. Başlangıçları yaklaşık 45 yıl önceye dayanan GYO'ların bugünkü sayısı 300'ün üzerindedir. Üç tür GYO bulunmaktadır. Birinci tür, belirli bir proje için kurulan; ikinci tür, belirli alanlara yatırım yapmak için süreli veya süresiz kurulan; üçüncü tür ise, amaçlarında ve kurulma sürelerinde sınırlama olmaksızın kurulan GYO'lardır. Türkiye'de kurulan GYO'lar genellikle üçüncü türe girmektedir. Avrupa ve Uzakdoğu'da yaygın olan GYO'lar ise, gayrimenkul sektörüne finansman yaratan yatırımcı şirketlerdir.

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

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

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

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

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

8.2. Finansal Tablolar

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

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tabloların hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (TTK), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. 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 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla konsolide varlıklarının %83'ü (31.12.2022: %86) özkaynaklarla, %17'si (31.12.2022: %14) ise yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir.

Gerek mevcut işlerin devamlılığı gerekse şirket stratejileri doğrultusunda yapılan yatırımlar için yabancı kaynakla finansman sağlanmaktadır. Şirketimizin 2022 yılında 3.479 milyon TL olan net finansal borcu, 30 Eylül 2023'te 911 milyon TL'ye gerilemiştir.

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

Risk yönetimi

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

Faaliyet riski

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul yatırımları 30.09.2023 itibarıyla, toplam portföyün yaklaşık %89'unu 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)'nun 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 – 30 Eylül 2023 hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

8.7. 30 Eylül 2023 Faaliyet Dönemi Sonrasında Kamuya Açıklanan Önemli Olaylar

Bulunmamaktadır.

8.8. İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler

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

8.9. Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler

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 personelini fiilen gözden geçirerek görevden ayrılmış personel bulunması halinde bu kişiler için LSTS'de gerekli bildirim işlemlerini yapmaları, - Sicil bildirim 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

30 Eylül 2023 kapanış fiyatı 33,44 TL olan hisse, dönemi 35,60 TL olan pay başına net aktif değerine göre %6 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 – 30 Eylül 2023 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Bilgiler

9.1. Mali Tablolar Analizi

Raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2023 hesap dönemine ait konsolide mali tablolarından alınan bilgiler aşağıdadır.

Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(000 TL)	9AY 2022	9AY 2023	Değişim
Satışlar	1,932,537	2,805,791	45.2%
Konut + Ofis	501,933	305,313	-39.2%
AVM + Ofis kira	1,024,115	1,903,705	85.9%
Ortak alan gelirleri + Diğer	289,936	443,527	53.0%
Otel gelirleri	116,553	153,246	31.5%
Satışların maliyeti	(453,486)	(596,631)	31.6%
Konut + Ofis	(46,446)	(19,056)	-59.0%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(13,012)	(26,013)	99.9%
Ortak alan giderleri + Diğer	(349,870)	(474,720)	35.7%
Otel giderleri	(44,158)	(76,842)	74.0%
Brüt kâr	1,479,051	2,209,160	49.4%
<i>Brüt marj</i>	76.5%	78.7%	2.20 pp
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	90.7%	93.8%	3.01 pp
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	72.4%	78.7%	6.28 pp
<i>Brüt Kâr (Otel)</i>	62.1%	49.9%	-12.26 pp
Faaliyet giderleri	(174,836)	(250,124)	43.1%
Genel yönetim giderleri	(107,124)	(195,658)	82.6%
Pazarlama ve Satış giderleri	(67,712)	(54,466)	-19.6%
Diğer gelir (gider)	1,293	106,531	8139.1%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	NM
Esas faaliyet kârı	1,305,508	2,065,567	58.2%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	1,305,508	2,065,567	58.2%
İştiraklerden temettü geliri	49,120	83,839	70.7%
VFÖK	1,354,628	2,149,406	58.7%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	70.1%	76.6%	6.51 pp
Amortisman	17,878	31,464	76.0%
VAFÖK	1,372,506	2,180,870	58.9%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	71.0%	77.7%	6.71 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	46,810	107,760	130.2%
Net faiz geliri (gideri)	(358,959)	(199,804)	-44.3%
Net diğer finansal gelir (gider)	(171,937)	(39,654)	-76.9%
Kur farkı geliri (gideri)	(199,990)	(13,073)	-93.5%
Vergi öncesi kâr / zarar	670,552	2,004,635	199.0%
Kurumlar vergisi gelir (gider)	(700)	(1,025)	46.4%
Net kâr / zarar	669,852	2,003,610	199.1%
<i>Net kâr marjı (%)</i>	34.7%	71.4%	36.75 pp
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	669,852	2,003,610	199.1%

Konsolide Finansal Durum Tablosu

(000 TL)	2022	2023/9AY	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	925,430	2,992,223	223.3%
Finansal varlıklar	0	200,363	AD
Türev araçlar	0	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	513,217	716,254	39.6%
Stoklar	475,574	459,147	-3.5%
Peşin ödenmiş giderler	71,989	707,521	882.8%
Diğer dönen varlıklar	30,702	38,573	25.6%
DÖNEN VARLIKLAR	2,016,912	5,114,081	153.6%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	73,573	74,894	1.8%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	985,776	1,093,536	10.9%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	34,236,035	34,171,450	-0.2%
Stoklar	428,306	775,390	81.0%
Maddi duran varlıklar	1,537,300	1,521,908	-1.0%
Maddi olmayan duran varlıklar	1,847	1,124	-39.1%
Peşin ödenmiş giderler	999	1,338	33.9%
DURAN VARLIKLAR	37,263,836	37,639,640	1.0%
TOPLAM VARLIKLAR	39,280,748	42,753,721	8.8%
Kısa vadeli borçlanmalar	687,842	857,477	24.7%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1,119,600	1,021,916	-8.7%
Ticari borçlar	117,475	217,036	84.8%
Diğer borçlar	36,667	41,324	12.7%
Türev araçlar	0	39,654	AD
Ertelenmiş gelirler	100,010	112,858	12.8%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	80,073	151,839	89.6%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,141,667	2,442,104	14.0%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,597,243	2,224,555	-14.3%
Ticari borçlar	0	26,532	AD
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	6,176	5,574	-9.7%
Ertelenmiş gelirler	740,249	2,455,689	231.7%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3,343,668	4,712,350	40.9%
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Pay ihraç primleri	25,770	25,770	0.0%
Birikmiş diğer kapsamlı gelir	1,282,391	1,282,391	0.0%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	74,459	136,290	83.0%
Geri alınmış paylar (-)	-5,930	-5,686	-4.1%
Geçmiş yıllar kârları	12,982,423	31,156,892	140.0%
Net dönem kârı / zararı	18,436,300	2,003,610	-89.1%
ÖZKAYNAKLAR	33,795,413	35,599,267	5.3%
TOPLAM KAYNAKLAR	39,280,748	42,753,721	8.8%

31.12.2022 tarihinde 39.281 milyon TL olan aktif toplamımız, 30.09.2023 tarihi itibarıyla %8,8 oranında artarak 42.754 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %83, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %17'dir.

Şirket aktiflerinin %89'unu yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %7'sini nakit, nakit benzeri ve finansal varlıklar oluşturmaktadır.

Şirketin nakit varlığı 30.09.2023 itibarıyla 3.193 milyon TL seviyesindedir.

Satış vaadi sözleşmeleri ve diğer işlemler karşılığında 519 milyon TL alacak senedi alınmıştır. Bunun 10 milyon TL'lik bölümü Torun Center projesinden, 8 milyon TL'si Mall of İstanbul projesinden ve 497 milyon TL'lik bölümü 5. Levent 2. Etap projesinden oluşmaktadır.

Toplam stoklar yılsonuna göre %37 artarak 1.235 milyon TL'ye yükselmiştir. Stokların 362 milyon TL'si Torun Center, 775 milyon TL'si 5. Levent 2. Etap, 77 milyon TL'si MOİ 2. Etap-High Residence projesinden; bakiyesi diğer projelerden oluşmaktadır.

Şirketimiz 2023 yılının ilk 9 ayında 462 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.

Yatırım Harcamaları	(01.01.2023 - 30.09.2023) /(Bin TL)
Paşabahçe Projesi	14,405
Karaköy Otel Projesi	16,880
5. Levent 2.Etap	347,084
Diğer	83,285
TOPLAM	461,654

Torun Center'da ise 2015 Aralık ayından itibaren müşterilerimize ofis teslimlerine başlanmış, 2016 Mayıs ayından itibaren de konut teslimlerine başlanmıştır. Proje başlangıcından 30 Eylül 2023 tarihine kadar 1.868 milyon TL'lik satış geliri elde edilmiştir. 2023 yılının ilk 9 ayında ise 258 milyon TL'lik konut satış hasılatı ve 250 milyon TL'lik ofis (yatırım amaçlı gayrimenkul) satışı gerçekleşmiştir. Projemizde yer alan ofis ve rezidansların satışlarına devam edilmektedir.

2015 yılı Nisan ayında satışlarına başladığımız 5. Levent projesinde 30 Eylül 2023 tarihine kadar 2.301 milyon TL satış geliri elde edilmiştir.

MOİ 2. Etap High Residence proje başlangıcından 30 Eylül 2023 tarihine kadar 151 milyon TL satış gelir elde edilmiştir. 2023 yılının ilk 9 ayında ise 36 milyon TL'lik satış hasılatı gerçekleşmiştir.

Pasif tarafında ise en ağırlıklı kalem 4.103 milyon TL ile finansal borçlardır (banka kredileri). Bunun %54'ü uzun vadeli kredilerdir. Banka borçlarının %11'i Euro ve %89'u TL cinsindedir. USD döviz cinsi banka kredisi kalmamıştır. Şirketimizin banka borçları, orijinal para birimi cinsinden 30 Eylül 2023 itibarıyla 16 milyon Euro ve 3.632 milyon TL'dir.

30.09.2023 itibarıyla ağırlıklı ortalama TL kredi maliyeti %22,75 ve Euro kredi maliyeti %8,39'dur. Şirketimizin net borcu 911 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu fazlalığı 30.09.2023'te 218 milyon TL'dir (15,7 milyon Euro yükümlülük, 24,6 milyon USD varlık). Söz konusu veriler 31.12.2022'de ise 712 milyon TL açık pozisyon (39,2 milyon Euro yükümlülük ve 3,8 milyon USD varlık) şeklindedir.

Şirketin özkaynakları, 2.004 milyon TL'lik dönem kârı katkısıyla yılsonuna göre %5,3 artarak 35.599 milyon TL'ye yükselmiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %45,2 artarak 2.806 milyon TL'ye yükselmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %68'i kira gelirleri, %11'i konut satış gelirleridir. AVM ve ofis kira gelirlerinde, geçen yılın aynı dönemine göre %85,9 artış olmuştur. Ayrıca, portföyümüzde yer alan AVM'lerdeki mağaza cirolarında 2023 yılının ilk 9 ayında geçen yılın aynı dönemine göre birebirde %88,5 artış olmuştur.

	Ziyaretçi Sayısı									9AY 2022	9AY 2023	Değişim
	1.Ç 2022	1.Ç 2023	Değişim	2.Ç 2022	2.Ç 2023	Değişim	3.Ç 2022	3.Ç 2023	Değişim			
Zafer Plaza	1,970,158	2,458,521	24.8%	2,094,126	2,812,611	34.3%	2,407,856	2,704,778	12.3%	6,472,140	7,975,910	23.2%
Deepto Outlet	891,718	1,027,766	15.3%	1,111,491	1,275,212	14.7%	1,398,492	1,364,660	-2.4%	3,401,701	3,667,638	7.8%
Korupark	2,330,465	2,754,523	18.2%	2,504,522	2,986,299	19.2%	2,802,707	2,918,043	4.1%	7,637,694	8,658,864	13.4%
Torium	2,044,564	2,434,333	19.1%	2,396,695	2,503,550	4.5%	2,596,930	2,300,189	-11.4%	7,038,189	7,238,072	2.8%
Mall of İstanbul	3,583,432	3,961,389	10.5%	3,757,325	4,169,596	11.0%	4,374,407	4,181,255	-4.4%	11,715,164	12,312,240	5.1%
Mall of Antalya	678,495	800,134	17.9%	828,481	1,000,603	20.8%	1,163,208	1,181,452	1.6%	2,670,184	2,982,189	11.7%
TOPLAM	11,498,832	13,436,666	16.9%	12,692,640	14,747,871	16.2%	14,743,600	14,650,377	-0.6%	38,935,072	42,834,913	10.0%

	Ciro (TL)									9AY 2022	9AY 2023	Değişim
	1.Ç 2022	1.Ç 2023	Değişim	2.Ç 2022	2.Ç 2023	Değişim	3.Ç 2022	3.Ç 2023	Değişim			
Zafer Plaza	110,602,484	238,334,551	115.5%	142,097,003	348,646,168	145.4%	208,284,221	408,521,137	96.1%	460,983,708	995,501,856	116.0%
Deepto Outlet	132,452,576	279,216,582	110.8%	263,323,252	451,800,857	71.6%	481,372,799	616,314,471	28.0%	877,148,626	1,347,331,910	53.6%
Korupark	480,389,085	1,112,908,636	131.7%	658,480,940	1,583,299,860	140.4%	898,108,295	1,698,132,902	89.1%	2,036,978,321	4,394,341,398	115.7%
Torium	190,388,561	420,202,530	120.7%	254,181,803	568,940,385	123.8%	311,690,103	621,900,932	99.5%	756,260,466	1,611,043,847	113.0%
Mall of İstanbul	1,173,479,705	2,260,054,826	92.6%	1,543,456,901	2,978,339,715	93.0%	2,315,933,867	3,683,034,002	59.0%	5,032,870,474	8,921,428,542	77.3%
Mall of Antalya	187,423,003	492,262,346	162.6%	353,453,181	775,374,013	119.4%	648,849,567	980,759,837	51.2%	1,189,725,751	2,248,396,196	89.0%
TOPLAM	2,274,735,414	4,802,979,470	111.1%	3,214,993,079	6,706,400,998	108.6%	4,864,238,852	8,008,663,280	64.6%	10,353,967,345	19,518,043,749	88.5%

Şirketimiz 2022 yılının ilk 9 ayında %76,5 brüt marjla çalışırken, 2023 yılının ilk 9 ayında ise %78,7 brüt marjla çalışmıştır. 2023 yılının ilk 9 ayında, konut ve ofis satışlarının ortalama brüt kâr marjı %93,8; AVM ve ofis kira gelirlerinde ise %78,7'dir. Şirketimizin faaliyet giderleri (pazarlama ve genel yönetim giderleri), geçmiş yılın aynı dönemine göre %43,1 artarak 250 milyon TL olmuştur.

İştiraklerimizden Netsel Marina ve Yeni Gimat GYO'dan 2022 mali yılına ilişkin olarak toplam 83,8 milyon TL temettü geliri elde edilmiştir.

Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 2.181 milyon TL, VAFÖK marjı ise %77,7'dir.

911 milyon TL tutarındaki net borcumuzun etkisiyle 2023 yılının ilk 9 ayında 200 milyon TL net faiz gideri oluşmuştur.

Netice itibarıyla, esas faaliyetlerdeki gelir artışının katkısıyla şirketimiz 2023 yılının ilk 9 ayında 2.004 milyon TL kâr elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 30.09.2023 TARİHLİ PORTFÖYÜ HAKKINDA BİLGİLER

BİNALAR:

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

GAYRİMENKUL PROJELERİ:

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

ARSA VE ARAZİLER:

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

İŞTİRAKLER:

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

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI:

TL ve yabancı para mevduat ve Eurobond'dan oluşmaktadır.

30.09.2023 Torunlar GYO Portföy Tablosu (000 TL)

	31.12.2022		30.09.2023		
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Arsalar ve Araziler	845,715	1.9%	867,125	1.9%	2.5%
İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (45.629,83 m ²)*	428,855	1.0%	428,855	1.0%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz (12.131,79 m ²)	177,000	0.4%	177,000	0.4%	0.0%
Antalya Kepez Arsalar - Antalya	239,860	0.5%	261,270	0.6%	8.9%
Binalar	36,429,845	81.7%	36,429,845	81.6%	0.0%
Zafer Plaza AVM - Bursa (%72,26 hisse)	567,200	1.3%	567,200	1.3%	0.0%
Korupark AVM - Bursa	3,781,600	8.5%	3,781,600	8.5%	0.0%
Torium AVM - İstanbul	1,150,000	2.6%	1,150,000	2.6%	0.0%
Deepo Outlet Center AVM - Antalya	1,615,440	3.6%	1,615,440	3.6%	0.0%
Mall of Antalya - Antalya	2,088,260	4.7%	2,088,260	4.7%	0.0%
Korupark 1., 2. ve 3. Etap - Bursa - 9 adet konut+ 5 adet işyeri + muhtelif adette trafo ve otopark	154,715	0.3%	154,715	0.3%	0.0%
Torium Evleri - İstanbul - 2 daire	3,505	0.0%	3,505	0.0%	0.0%
Torium Yurt (2 adet)	109,130	0.2%	109,130	0.2%	0.0%
Mall of İstanbul AVM - İstanbul	9,115,000	20.4%	9,115,000	20.4%	0.0%
Mall of İstanbul - 2 daire, 1 ofis (kule), 1 ofis (yatay), 12 adet ticari ünite - İstanbul	135,805	0.3%	135,805	0.3%	0.0%
Torun Tower (Ofis binası) - İstanbul	6,000,000	13.4%	6,000,000	13.4%	0.0%
Torun Center Projesi - Satılabilir konut (298 adet konut; 50.194,19 m ²) - İstanbul	3,840,005	8.6%	3,840,005	8.6%	0.0%
Torun Center Projesi - Kiralanabilir ofis ve ticari alan (51.967,33 m ²) - İstanbul	4,452,430	10.0%	4,452,430	10.0%	0.0%
5. Levent Projesi - İstanbul - 8 daire, 50 ticari ünite, 17 adet trafo	514,255	1.2%	514,255	1.2%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - High Residence (Satılabilir konut - 14.530 m ²) - İstanbul	850,300	1.9%	850,300	1.9%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - MOİ Hilton Otel - Kongre Merkezi (Otel odası: 175) İstanbul	1,508,400	3.4%	1,508,400	3.4%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - Ofis - Ticari Alan - (Kiralanabilir alan - 18.755 m ²) İstanbul	543,800	1.2%	543,800	1.2%	0.0%
Gayrimenkul Projeleri	5,982,880	13.4%	5,982,880	13.4%	0.0%
İstanbul Paşabahçe Projesi (70.644,88 m ²)	2,700,000	6.1%	2,700,000	6.0%	0.0%
Karaköy Otel Projesi - İstanbul	672,880	1.5%	672,880	1.5%	0.0%
5. Levent Projesi 2.Etap - İstanbul (43.405,61 m ²)**	2,610,000	5.8%	2,610,000	5.8%	0.0%
ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI	43,258,440	97.0%	43,279,850	97.0%	0.0%

İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLERİ	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
ANKA Mall + CPAnkara Otel - Yeni Gimat GYO A.Ş. (%14,83 hisse) - Ankara	731,137	1.6%	731,137	1.6%	0.0%
Netsel Marina - Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (%44,60 hisse) - Muğla	478,480	1.1%	478,480	1.1%	0.0%
Bulvar Samsun AVM - TTA.Gay.Yat. ve Yönetim A.Ş. (%40 hisse) - Samsun	148,600	0.3%	148,600	0.3%	0.0%
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLER TOPLAMI	1,358,217	3.0%	1,358,217	3.0%	0.0%
TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	44,616,657	100.0%	44,638,067	100.0%	0.0%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	31.12.2022	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	30.09.2023	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Vadeli/Vadesiz Döviz Mevduatı	86,049	0%	1,283,432	3%	1391.5%
Vadeli/Vadesiz TL Mevduatı	839,381	2%	1,909,154	4%	127.4%
TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	925,430	2%	3,192,586	7%	245.0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	45,542,087	100%	47,830,653	100%	5.0%
DİĞER VARLIKLAR (YÜKÜMLÜLÜKLER)	-6,261,339		-5,076,932		-18.9%
BORÇLAR	5,485,335		7,154,454		30.4%
NET AKTİF DEĞER	33,795,413		35,599,267		5.3%
HİSSE SAYISI	1,000,000,000		1,000,000,000		0.0%
HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER	33.80		35.60		5.3%
KAPANIŞ HİSSE FİYATI	19.30		33.44		73.3%

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

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

30.09.2023 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (AVM ve ofis) 1.904 milyon TL'dir.

Projeler:

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

Arsalar:

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

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Şirketin konsolide finansal tablosuna göre 3.193 milyon TL büyüklüğünde para ve sermaye piyasası aracı bulunmaktadır.

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

Yatırım teşviklerinden faydalanmaya devam ettiğimiz yatırım indirimimiz bulunmamaktadır.

9.3. İşletmenin üretim birimlerinin nitelikleri, kapasite kullanım oranları ve bunlardaki gelişmeler, genel kapasite kullanım oranı, faaliyet konusu mal ve hizmet üretimindeki gelişmeler, miktar, kalite, sürüm ve fiyatların geçmiş dönem rakamlarıyla karşılaştırmalarını içeren açıklamalar

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2023 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

9.4. Faaliyet konusu mal ve hizmetlerin fiyatları, satış hasılatları, satış koşulları ve bunlarda yıl içinde görülen gelişmeler, randıman ve prodüktivite katsayılarındaki gelişmeler, geçmiş yıllara göre bunlardaki önemli değişikliklerin nedenleri

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2023 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

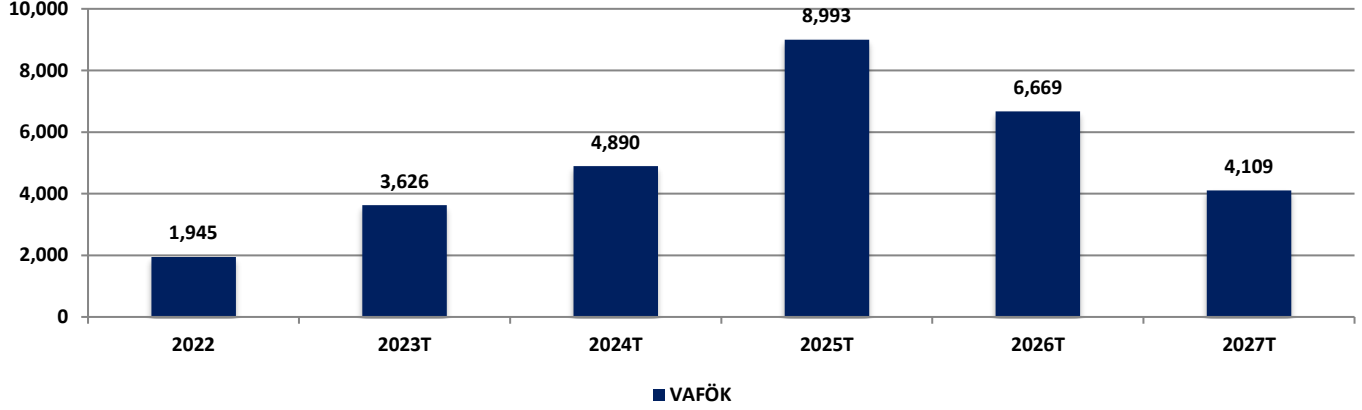
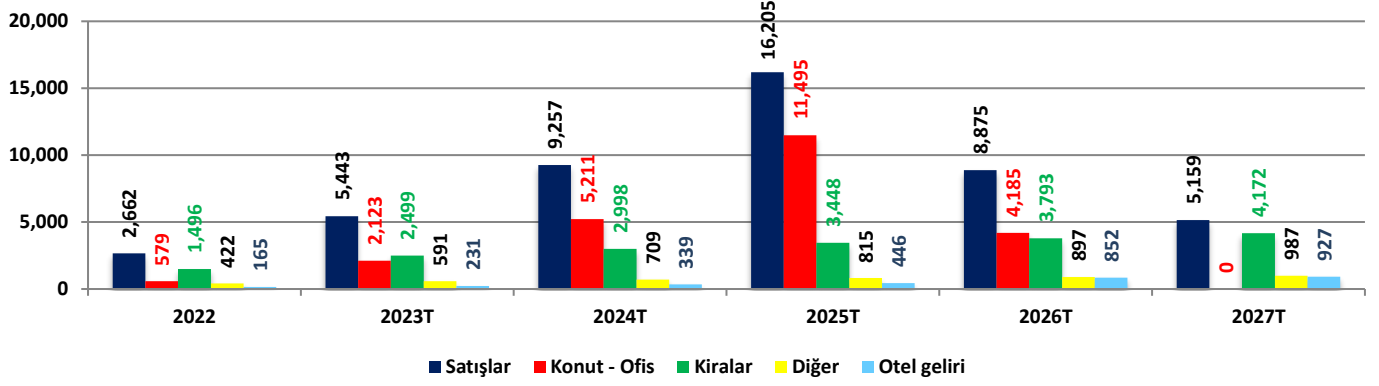
9.5. Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel finansal oranlar

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2023 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

TORUNLAR GYO A.Ş. / FİNANSAL ORANLAR	31.12.2022	30.09.2023
CARİ ORAN (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	2,016,912	5,114,081
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,141,667	2,442,104
CARİ ORAN	94.17%	209.41%
ASİT - TEST ORANI (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR	1,541,338	4,654,934
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,141,667	2,442,104
ASİT - TEST ORANI	71.97%	190.61%
NAKİT ORANI (HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER	925,430	3,192,586
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,141,667	2,442,104
NAKİT ORANI	43.21%	130.73%
BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM ÖZKAYNAKLAR)		
BORÇLAR TOPLAMI	5,485,335	7,154,454
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	33,795,413	35,599,267
BORÇLANMA ORANI	16.23%	20.10%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI (TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER / BORÇLAR TOPLAMI)		
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,141,667	2,442,104
BORÇLAR TOPLAMI	5,485,335	7,154,454
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI	39.04%	34.13%
KALDIRAÇ ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM KAYNAKLAR)		
BORÇLAR TOPLAMI	5,485,335	7,154,454
TOPLAM KAYNAKLAR	39,280,748	42,753,721
KALDIRAÇ ORANI	13.96%	16.73%
ÖZKAYNAKLARIN TOPLAM KAYNAKLARA ORANI (TOPLAM ÖZKAYNAKLAR / TOPLAM KAYNAKLAR)		
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	33,795,413	35,599,267
TOPLAM KAYNAKLAR	39,280,748	42,753,721
ÖZKAYNAKLARIN / TOPLAM KAYNAKLARA ORANI	86.04%	83.27%

10. Diğer

10.1. İşletmenin uzun vadeli satış ve kâr tahminleri (Milyon TL)



10.2. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

Şirketimiz özkaynak ve yabancı kaynak dengesine dikkat ederek yatırımlarına devam etmektedir.

10.3. Üst yönetimde yıl içinde yapılan değişiklikler ve halen görev başında bulunanların adı, soyadı ve mesleki tecrübesi ve sağlanan faydalar

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri daha önce verilmiştir. Üst yönetime 2023 yılının ilk 9 ayında ücret ve prim toplamı olarak 10.981 milyon TL'dir.

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

30.09.2023 itibarıyla şirketimizin çalışan personel sayısı 187'dir. İş Kanunu'na tabi sendikası çalışanlarımız vardır. Toplu sözleşme mevcut değildir. Aylık ücretinden başka sağlanan hak ve menfaat bulunmamaktadır.

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

Esas Sözleşme'nin 6. Maddesine göre Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalmak kaydıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara bağış yapabilir. 01.01.2023 - 30.09.2023 döneminde 542 bin TL bağış ve yardım yapılmıştır.

10.6. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

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

10.7. Ortaklık portföyündeki varlık ve haklara ilişkin hizmet veren danışman şirket, 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 %1 hizmet bedeli ödenmektedir.

Bursa / Zafer Plaza AVM - İşletmeci Şirket

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

Şirketimiz,

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

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

10.8. Ortaklık hisse senedi performansına ilişkin bilgiler

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Ortaklık hisse senetlerinin 30.09.2023 itibarıyla BİST son seans kapanış fiyatı 33,44 TL'dir.

Şirketimizin 30.09.2023 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 42.754 milyon TL, toplam özsermayesi (net aktif) 35.599 milyon TL, 1.000.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 35,60 TL'dir.

	30.09.2022	30.09.2023	Değişim
BİST 100 (XU 100)	3,179.99	8,334.94	162.11%
BİST GYO (XGMYO)	1,129.65	2,816.92	149.36%
TRGYO	8.01	33.44	317.48%

30 Eylül 2023 itibarıyla BİST 100 Endeksi 8.334,94; Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) ise 2.816,92 seviyesindedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Türk Lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi %162,11; BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %149,36; Torunlar GYO hisse senedi ise %317,48 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 %89’luk kısmı gayrimenkul ve iştiraklerden, %7’lik kısmı para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır. Bu düzenlemeler çerçevesinde, şirketimiz %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 30.09.2023 tarihi itibarıyla portföyümüzde tebliğde yer alan söz konusu sınırlamalara aykırı bir varlık yatırımımızın bulunmadığını göstermektedir.

10.10. Ortaklık hakkındaki diğer bilgiler

Faaliyet yılının sona ermesinden sonra raporun hazırlandığı tarihe kadar şirkette, ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikte bir olay meydana gelmemiştir.