

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

- 1- Şirket Profili
- 2- Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz
- 3- Yönetim Kurulu
- 4- Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 5- Kâr Dağıtım Politikası
- 6- GYO Mevzuatındaki Değişiklikler
- 7- Önsöz
- 8- 01 Ocak – 30 Eylül 2022 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
- 9- 01 Ocak – 30 Eylül 2022 Hesap Dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları
- 10- Diğer

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPORUN DÖNEMİ: 01.01.2022 – 30.09.2022 tarihli hesap dönemi

Bu rapor, 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun İşletmeler tarafından Düzenlenecek Finansal Raporlar ile Bunların Hazırlanması ile İlgililere Sunulmasına İlişkin İlke, Usul ve Esasları Tebliği’nin 8. Madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2022 – 30.09.2022 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

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

Telefon no: (0216) 425 20 07

Faks no: (0216) 425 03 12

İnternet adresi: www.torunlargo.com.tr

Elektronik posta adresi: info@torunlargo.com.tr

1. Şirket Profili

Ticari unvanı	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kuruluş tarihi	: 20.09.1996
GYO dönüşüm tarihi	: 21.01.2008
Çıkarılmış sermayesi	: 1.000.000.000 TL
Kayıtlı sermaye tavanı	: 1.000.000.000 TL
Halka arz tarihi ve halka arz fiyatı	: 21.10.2010 / 1,64 TL
Şirket merkezi	: İstanbul
İstanbul ticaret sicil no	: 353242
Ticaret sicil memurluğu	: İstanbul
Vergi dairesi	: Anadolu Kurumlar VD - 9460032851
İşlem gördüğü borsa	: Borsa İstanbul A.Ş.
Sermaye piyasası aracının	: Kurumsal Ürünler Pazarı
işlem gördüğü pazar ve	BİST Gayrimenkul Yat. Ort. / BİST Mali
şirketin dahil olduğu endeksler	BİST Tüm / BİST Tüm – 100 / Yıldız Pazar 2. Grup
İşlem sembolü	: TRGYO
Bloomberg işlem sembolü	: TRGYO:TI
Reuters işlem sembolü	: TRGYO.IS
Merkez adresi	: Kavacık, Rüzgarlıbahçe Mah. Özalp Çıkmaı No:4 Beykoz 34805 İstanbul
Web sitesi	: www.torunlargo.com.tr
E-posta	: info@torunlargo.com.tr
KEP	: torunlargo@hs01.kep.tr
Mersis	: 0946003285100019

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

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

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

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

30.09.2022 itibarıyla 20.403 milyon TL konsolide varlık toplamının %95’ini büyüme potansiyeli yüksek konut, ofis, alışveriş merkezi, otel gibi, çeşitli karma kullanım amaçlı geliştirme projeleri ve proje geliştirilecek arsaları barındıran gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri oluşturmaktadır.

2. Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz

Vizyon

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

Misyon

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

Stratejik hedefler

Şirket aşağıdaki stratejileri izleyerek rekabet avantajı sağlamayı hedeflemektedir:

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

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

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

3. Yönetim Kurulu

17.05.2022 tarihinde gerçekleştirilen 2021 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen ve toplam yedi kişiden oluşan Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu	Atanma Tarihi
Aziz TORUN	Başkan ve Genel Müdür	Bağımsız değil	Kuruluştan itibaren
Mehmet TORUN	Başkan Vekili	Bağımsız değil	03.05.2010
İsmail KAZANÇ	Üye	Bağımsız değil	17.05.2022
Mahmut KARABIYIK	Üye	Bağımsız değil	21.01.2008
Ramadan KUMOVA	Üye	Bağımsız	17.05.2022
Kenan YAVUZ	Üye	Bağımsız	17.05.2022
Dr. Emre ÇAMLİBEL	Üye	Bağımsız	17.05.2022

Genel Kurul'da bağımsız üyeler dahil yönetim kurulu üyelerine aylık net 5.500 TL huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir.

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

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

Ana sözleşmenin 19. Maddesi uyarınca ayda en az bir kere toplanma zorunluluğu bulunan ve şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanabilen Yönetim Kurulu, 2022 yılının ilk 9 ayında 52 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim kurulu komiteleri

Komite üyeliklerine ilişkin görev dağılımına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

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

Komitelerin çalışma esasları şirketimizin web sitesinde yayınlanmaktadır.

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Davalar

Önemli bir dava bulunmamaktadır.

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

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

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

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

4. Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirketin 30.09.2022 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye bilgileri

Çıkarılmış sermaye	1.000.000.000 TL
Kayıtlı sermaye	1.000.000.000 TL

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

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

Dönem içinde bedelli sermaye artırımını yapılmamıştır.

Ortaklık yapısı

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

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

Çıkarılmış sermayenin,

- a) 200.469.264,92 adet payı temsil eden 200.469.264,92 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup A Grubunu,
- b) 200.469.264,93 adet payı temsil eden 200.469.264,93 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup B Grubunu,
- c) 599.061.470,15 adet payı temsil eden 599.061.470,15 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup C Grubunu temsil etmektedir.

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

Geri alım kapsamındaki şirket hisseleri

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

İştirakler ve ilişkili taraf işlemleri

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

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

Şirketimiz 30.09.2022 itibarıyla ilişkili taraflara 50,3 milyon TL ticari borçludur, buna karşın şirketimizin ilişkili taraflardan 17 bin TL ticari alacağı bulunmaktadır.

5. Kâr Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

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

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

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

7-Şirketimiz ana sözleşmesinde kâr dağıtımında imtiyaza yer verilmemiştir.

8-Ortaklık Esas Sözleşmesi’nde, kâr payı avansı dağıtımı hususuna yer verilmiş olup, sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabilir.

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

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

6. GYO Mevzuatındaki Değişiklikler

01.01.2022 - 30.09.2022 döneminde değişiklik olmamıştır.

7. Önsöz

Değerli paydaşlarımız,

İktisadi faaliyet, ilk çeyrekteki güçlü büyüme eğilimini ikinci çeyrekte de sürdürmüştür. Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yılın ikinci çeyreğinde yıllık bazda %7,6; çeyreklik bazda ise %2,1 oranında artmıştır. İkinci çeyrekte yıllık büyümenin temel belirleyicileri ilk çeyrekte olduğu gibi hizmetler ve sanayi sektörü olurken, özellikle hizmet kalemlerinin katkısıyla özel tüketim büyümeye güçlü katkı vermeyi sürdürmüştür. Alternatif göstergeler ise harcama yönünden incelendiğinde talebin gruplar arasında parçalı bir yapı gösterdiğine işaret etmektedir. Bu dönemde, önceki çeyreklerde olduğu gibi makine-teçhizat yatırımlarındaki artış eğilimi korunurken, inşaat yatırımlarındaki azalış toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısını sınırlamıştır.

Öncü göstergeler ilk yarıda güçlü seyreden iktisadi faaliyette azalan dış talebin de etkisiyle ivme kaybına işaret etmektedir. Mevsimsellikten arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (SÜE), Temmuz–Ağustos döneminde ikinci çeyreğe kıyasla %3,9 oranında azalmıştır. Bu dönemde üretimde görülen gerileme taşıt hariç imalat sanayi sektörlerinin genelinde gözlenmektedir. Sanayi ciro endeksleri üçüncü çeyrekte hem yurt içi hem de yurt dışı talepte azalışa işaret ederken perakende satış hacim endeksi çeyreklik bazdaki artışını yavaşlayarak sürdürmüştür. Talep bileşenleri incelendiğinde

ikinci çeyrekte dönemlik bazda artış gösteren nihai yurt içi talebin üçüncü çeyrekte sınırlı olarak azalış kaydettiği değerlendirilmektedir. Bu dönemde küresel büyümedeki yavaşlama nedeniyle dış talepte görülen azalış net ihracatın büyümeye katkısını sınırlayıcı yöndedir. İktisadi faaliyette beklenen yavaşlama doğrultusunda, üçüncü çeyrekte toplam istihdam artışının ivme kaybedeceği ve ihracattaki azalış nedeniyle bağlantılı sanayi sektörlerinde istihdamının yavaşlayabileceği değerlendirilmektedir

Hizmet dengesinin güçlü katkısına rağmen ihracatta gözlenen sınırlı ivme kaybı ile enerji ve altın ithalatındaki yüksek seyir nedeniyle yıllıklandırılmış cari işlemler açığı artmaya devam etmiştir. Etkisi artarak devam eden jeopolitik risklerin dünya genelinde iktisadi faaliyet üzerindeki zayıflatıcı etkisi sürerken öncü göstergeler küresel ekonominin resesyona girme riskinin arttığı yönünde sinyaller vermektedir. 2022 yılının ilk yarısında ihracatta süregelen güçlü seyir üçüncü çeyrekte dış talepteki zayıflama kaynaklı sınırlı olarak ivme kaybetmiştir. Yılın ilk yarısında güçlü seyreden ve toplam ihracat büyümesine katkı veren Türkiye'nin ana ihracat pazarı Avrupa'ya yapılan ihracat, üçüncü çeyrekte yıllık bazda bir miktar yavaşlamıştır. Bununla birlikte, toplam ihracat salgın sonrası ulaştığı yüksek seviyeleri korumaktadır. İthalatın ise yüksek seyreden enerji ve son dönemde ivmelenen altın ithalatının etkisiyle artışını sürdürdüğü gözlenmiştir. Uluslararası emtia fiyatlarında gözlenen düşüşler, üçüncü çeyrekte hem ihracat hem de ithalat fiyatlarının sınırlı oranda gerilemesine neden olmuştur. Fiyat etkileri dışlandığında ise ihracat miktarı azalırken, ithalat miktarı artmıştır. İhracat miktarının azalmasında ana ihracat pazarlarının iktisadi faaliyetlerindeki ivme kaybının etkili olduğu değerlendirilmektedir. Hizmet gelirleri seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkılarıyla artış eğilimini koruyarak cari dengeye desteğini sürdürmüştür. Ağustos ayı itibarıyla seyahat ve taşımacılık gelirleri pandemi öncesindeki 2019 yılı seviyelerinin üzerinde seyretmektedir. 12 aylık birikimli olarak bakıldığında, seyahat gelirleri 31,7 milyar ABD dolarına ulaşırken, taşımacılıktan elde edilen gelirler 33,1 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Öte yandan, dış ticaret gelişmeleri ile birlikte değerlendirildiğinde Ağustos ayı itibarıyla yıllıklandırılmış cari işlemler açığındaki artış eğiliminin sürdüğü gözlenmiştir. Altın ve enerji hariç olarak ise 12 aylık birikimli cari işlemler fazlasındaki artışın devam etmesi, azalış kaydetmekle birlikte 2021 yılına kıyasla halen yüksek seviyelerde olan enerji fiyatlarının cari denge üzerindeki etkisini göstermesi açısından önem arz etmektedir.

Küresel enflasyondaki yüksek seyir ve gelişmiş ekonomilerde resesyon kaygılarının artması ile ülkeler genelinde iktisadi faaliyette ivme kaybı beklentisi, küresel risk iştahında yılın ikinci yarısında belirgin bir gerilemeye neden olmuştur. Jeopolitik risklerin ve emtia fiyatlarındaki dalgalı seyrin sürmesi küresel risk iştahında toparlanmaya yönelik beklentileri zayıflatmıştır. Gelişmiş ülkelerin uzun vadeli tahvil faizlerindeki artan oynaklık ve küresel finansal koşulların seyri, gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy akımlarına ilişkin riskleri canlı tutmakta ve özellikle borçlanma senedi piyasalarından fon çıkışına sebep olmaktadır. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye akımları da gelişmekte olan ülkelere paralel hareket etmiştir. Kaynak: TCMB

2022 yılının ilk 9 ayında faaliyetlerimizi hazırladığımız bütçeye ulaşacak şekilde sürdürdük. Şirketimizin 2022 yılının ilk 9 ayında önemli faaliyetlerine ve mali sonuçlarına aşağıda yer verilmiştir.

- 2022 yılının ilk 9 ayında çoğunluğu Torun Center projesinden olmak üzere toplam 502 milyon TL tutarında konut ve ofis satış hasılatı elde edilmiştir.
- Şirketimiz, 2022 yılının ilk 9 ayında 129 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.
- 2022 yılının ilk 9 ayında ağırlıklı olarak konut, ofis satış gelirleri ve kira gelirleri olmak üzere, 1.933 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %53'ü kira gelirleri, %26'sı konut satışlarıdır. 2022 yılının ilk 9 ayında AVM ve ofis kira gelirlerinde, geçen yılın aynı dönemine göre %110 artış olmuştur.

- 31.12.2021 tarihinde 19.907 milyon TL olan aktif toplamımız, 30.09.2022 tarihi itibarıyla %2,5 oranında artarak 20.403 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %74, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %26'dır. Şirket aktiflerinin %95'ini yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %3'ünü ise nakit ve nakit benzeri varlıklar oluşturmaktadır.
- TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 1.240 milyon TL karşılığı açık pozisyonun 200 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri ve 172 milyon TL türev araçlar kaynaklı finansal gideri oluşturmaya sebebiyet vermiştir.
- 3.946 milyon TL tutarındaki net borcumuzun etkisiyle 2022 yılının ilk 9 ayında 359 milyon TL net faiz gideri oluşmuştur.
- Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 1.373 milyon TL, VAFÖK marjı ise %71'dir.

Netice itibarıyla, esas faaliyetlerdeki gelir artışının katkısıyla şirketimiz 2022 yılının ilk 9 ayında 670 milyon TL kâr elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

8. 01 Ocak – 30 Eylül 2022 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi

8.1. Ekonomik Görünüm

8.1.1. Ekonomi

Uluslararası Ekonomik Gelişmeler

Etkisi artarak sürmekte olan jeopolitik riskler ve finansal koşullardaki sıkılaşma küresel iktisadi faaliyetin zayıflamasına sebep olmuştur. Öncü göstergeler küresel ekonomik görünümdeki zayıflamanın devam ettiği yönünde sinyaller vermektedir. 2022 yılının birinci çeyreğinde genele yayılan olumlu bir büyüme görünümünün ardından ikinci çeyrekte (i) Rusya ve Ukrayna arasındaki çatışmanın başta Avrupa Bölgesi olmak üzere küresel ekonomiyi emtia fiyatları, tedarik ve ticaret kanallarıyla etkilemesi, (ii) Çin'deki salgının seyrinin küresel talep ve tedarik zincirlerine ilişkin belirsizlik oluşturmaya ve (iii) küresel finansal koşullara yönelik endişeler küresel iktisadi aktiviteyi olumsuz etkilemiştir. Bu dönemde ABD ekonomisi çeyreklik bazda %0,1 ile daralmaya devam ederken Çin ekonomisi %2,6 ile pandeminin başladığı 2020 yılının birinci çeyreğinden itibaren ilk defa daralma göstermiştir. Aynı dönemde Birleşik Krallık'ta bir miktar gerilemeyle birlikte pozitif büyüme sürerken Avrupa Bölgesi'nde büyüme %0,8 ile ılımlı düzeyde gerçekleşmiştir. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde de bahsi geçen unsurların küresel iktisadi aktivite üzerindeki olumsuz etkisinin sürdüğü görülmektedir. Nitekim, Eylül ayında açıklanan öncü göstergeler iktisadi faaliyetteki yavaşlamanın üçüncü çeyrekte de devam ettiği yönünde sinyaller vermektedir. Eylül ayı verilerine göre Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI), gelişmiş ülkelerde imalat sanayi sektöründe gerileme göstermekle birlikte eşik değerin üzerinde değer alırken hizmet sektöründe eşik değerin altına gerilemiştir. Bununla birlikte Avrupa Bölgesi ülkeleri başta olmak üzere gelişmiş ülkelerin genelinde Eylül ayı PMI endekslerinde bir önceki aya göre düşüşler sürmüştür. Ayrıca ABD'nin ve Avrupa ülkelerinin tüketici güven endeksleri tarihsel düşük seviyelere yakın seyretmektedir. Buna karşın iktisadi faaliyetteki görünümün işgücü piyasası ve ücret gelişmelerine yansımaları sınırlı kalmıştır. İşgücü piyasasının sıkılığı ölçen işsiz başına açık iş ilanı sayısı yüksek seyretmektedir. İkinci çeyreğe göre gerileyen ABD işsizlik oranı Eylül ayında %3,5 ile tarihsel düşük seviyelere yakın seyretmiş, bazı ücret göstergeleri aynı dönemde artmaya devam etmiştir. Benzer bir şekilde Avrupa Bölgesi'nde de Ağustos ayı işsizlik oranı %6,6 ile tarihsel düşük seviyelere yakın seyretmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise PMI Eylül ayında imalat sanayi sektöründe eşik değerin altına gerilerken hizmet sektöründe eşik değerin üzerinde kalmayı sürdürmüştür. PMI verilerinin üçüncü çeyrek boyunca imalat sanayi sektöründe ve Eylül ayında hizmet sektöründe

daralma olduğunu ima ettiği Çin’de ise salgının seyri ülkenin büyüme görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.

Küresel enflasyon yüksek düzeydeki seyrini sürdürmektedir. Türkiye’nin geliştirdiği stratejik nitelikte çözüm araçları sayesinde temel gıda başta olmak üzere bazı sektörlerdeki arz kısıtlarının olumsuz etkilerinin azalması, ikinci çeyreğe göre emtia fiyatlarının genel anlamda daha ılımlı bir seyir izlemesi ve taşımacılık maliyetlerinin gerileme göstermesi ile birlikte uluslararası ölçekte üretici ve tüketici fiyatlarındaki artışlarda bir miktar ivme kaybı olmuştur. Öte yandan, enflasyon, dünya genelinde gerek manşet gerekse çekirdek göstergelerde özellikle gelişmiş ülkeler için tarihsel olarak yüksek seviyelerini korumaktadır. Buna ek olarak, gelişmiş ülke merkez bankaları artan enerji fiyatları ve arz-talep uyumsuzluğuna bağlı olarak enflasyonda görülen yüksek seviyelerin beklenenden uzun sürebileceğini vurgulamaktadır.

Ülkeler arasında farklılaşan iktisadi görünüme bağlı olarak merkez bankalarının para politikası adım ve iletişimlerinde ayrışma devam etmektedir. Finansal piyasalarda artan belirsizliklere yönelik merkez bankaları tarafından geliştirilen yeni destekleyici uygulama ve araçlarla çözüm üretme gayretlerinin arttığı gözlenmektedir. Amerikan Merkez Bankası (Fed), Eylül ayı toplantısında da Temmuz ayı toplantısında olduğu gibi, politika faizini 75 baz puan artırırken, bilanço küçültme sürecinin planlandığı şekilde devam edeceğinin iletişimlerini yapmıştır. Ayrıca, son toplantıda FOMC üyeleri ABD ekonomisine ilişkin tahminlerini güncellemişler; bir önceki tahminlere göre daha düşük bir büyüme ve daha yüksek oranda enflasyon ve işsizlik oranı öngördüklerini kaydetmişlerdir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise fiyat artışlarında gözlenen yüksek seyir ve enflasyonist risklerin devam etmesi yönündeki değerlendirmesi altında Eylül ayı toplantısında 75 baz puan ile faiz artışını sürdürmüştür. Toplantıya dair açıklamada, Aktarım Güvence Mekanizması (TPI) ile birlikte aktarım mekanizmasının etkinliğini bozabilecek sağlıklı ve dengesiz piyasa dinamiklerinin önlenmesi ve bu sayede fiyat istikrarını sağlamaya yönelik daha etkin bir politika yürütülebilmesinin amaçlandığı yönündeki ifadeler de korunmuştur. Enflasyon oranları Euro Bölgesi’nde ABD’ye göre bir miktar daha yukarıda seyrederken, ikinci çeyrekte itibaren toplamda 75 baz puan faiz artıran Fed’in aynı seviyede faiz artırımına giden ECB’ye göre daha yüksek seviyelerde politika faizi belirlemeyi sürdürdüğü görülmektedir. Opsiyonların ima ettiği faiz oranları da ayrışmanın korunmasının beklendiğine işaret etmektedir. Japonya Merkez Bankası ise genişletici politika adımlarını devam ettirmekte; politika faizini değiştirmeyen, tahvil alım programlarını sürdürmektedir. Japon tahvil piyasalarında Japonya Merkez Bankası’nın payı artmaya devam etmektedir. Bununla birlikte ABD doları karşısındaki değeri son 24 yılın en düşük seviyesinde seyreden para birimini desteklemek amacıyla döviz piyasasına müdahale eden Japonya Merkez Bankası, yaptığı açıklamalarda finansal istikrarı sağlama çerçevesinde müdahalelere devam edebileceğinin de sinyalini vermiştir. Benzer bir şekilde tahvil faizlerindeki dalgalanmaların önüne geçebilmek ve tahvil piyasasında istikrarı sağlayabilmek için İngiltere Merkez Bankası da süreli bir tahvil alım programı açıklamıştır. Bu çerçevede, merkez bankaları iletişimlerinde belirsizliğin altını çizmekte ve değişebilecek koşullara karşı politika esnekliğini korumak istedikleri yönündeki söylemlerini korumaktadırlar. Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda da ikinci çeyrekte hedef tolerans aralığının dışında olan tüketici enflasyonunun daha da yükseldiği görülmektedir. Buna bağlı olarak, gelişmekte olan ülke merkez bankalarının çoğunluğu politika faizlerini arttırmaya devam etmiştir. Bununla beraber, birçok gelişmekte olan ülkede politika faizinin enflasyonun altında kalmaya devam ettiği görülmektedir. Diğer taraftan, ikinci çeyrekte iktisadi faaliyette daralmanın görüldüğü Çin’de, 2022 yılı için açıklanan ekonomi programında istikrarlı ve makul büyümeyi destekleyici bir para politikası uygulanacağı ifade edilmiştir. Bu doğrultuda, Çin Merkez Bankası da hem fiyat istikrarını sağlamaya yönelik politika adımlarını sürdürmeyi, hem de reel ekonomiye daha etkin ve verimli bir destek sağlamayı amaçladığını duyurmuştur. Son olarak büyümeyi destekleyici önlemler kapsamında 1 trilyon yuandan fazla (yaklaşık 146 milyar dolar) büyüklükte yeni bir finansman paketinin duyurulduğu Çin’de, açıklanan paketin yatırım ve tüketimin artırılması ile gayrimenkul sektörünün daha fazla desteklenmesine yönelik olduğu belirtilmiştir. Bununla birlikte politika eşgüdümünün sağlanması

adına yıl içerisinde para politikası araçlarından biri olan borç verme faiz oranlarında indirimlere devam edilmiş ve zorunlu karşılıklar için hedeflenen politikayla uyumlu şekilde değişiklikler yapılmıştır. Kaynak: TCMB

Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

İktisadi faaliyet 2022 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Bu dönemde yurt içi talep koşulları iktisadi faaliyeti desteklemeye devam etmiştir. Buna paralel olarak istihdamdaki artış sürmüştür, işsizlik oranları düşmüştür. Sanayi ve hizmet sektörleri ikinci çeyrek için iktisadi faaliyette belirleyici olurken inşaat sektörü büyümeyi sınırlandırıcı etki göstermiştir. Turizm gelirleri ve ziyaretçi sayısındaki artış sayesinde güçlü seyreden hizmet talebinin yanı sıra, dış talepteki olumlu seyrin de katkısıyla, 2022 yılının ilk yarısına dair çıktı açığı tahminleri yukarı yönlü güncellenmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde ise öncü göstergeler dış talepteki yavaşlamanın da etkisiyle iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmektedir.

2022 yılının üçüncü çeyreğinde sırasıyla %83,45 ve %74,63 olarak gerçekleşen tüketici ve B endeksi enflasyonu tahmin aralığının içinde kalmıştır. Üçüncü çeyrekte enerji dışı emtia fiyatlarının ve uluslararası taşımacılık maliyetlerinin düşüş eğilimi sergilemesi arz kısıtlarının hafiflemesine sebep olmuştur. Bu dönemde liralasma stratejisi kapsamında alınan politika tedbirlerinin etkileri daha fazla hissedilmiş ve küresel risk iştahının azalmasıyla birçok para biriminde önemli değer kayıpları yaşanırken Türk lirası görece istikrarlı seyreterek pozitif ayrışan para birimlerinden biri olmuştur. Ayrıca, yılın üçüncü çeyreğine ilişkin veriler yurt içi talebin daha ılımlı bir seyir izlediğine işaret etmektedir. Makro ihtiyati tedbirlerin etkisiyle kredi büyümesindeki seyrin üçüncü çeyrek itibarıyla daha dengeli hale geldiği ve finansman maliyeti kanalının daha verimli çalıştığı görülmektedir. Tüm bu gelişmeler neticesinde enflasyon beklentilerle uyumlu gerçekleşmiştir. Kaynak: TCMB

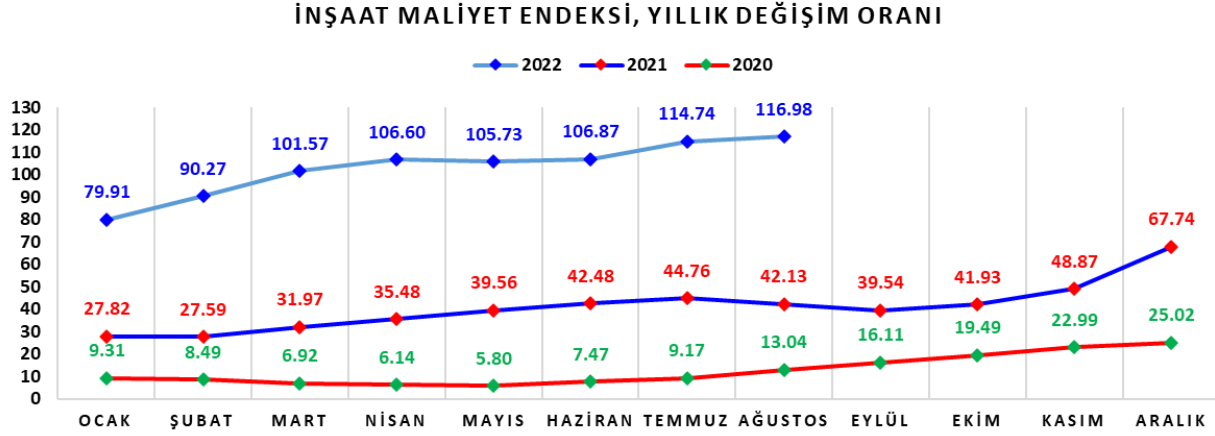
8.1.2. İnşaat Sektörü

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE BÜYÜME

DÖNEM	İNŞAAT (%)	GSYİH (%)
2011	11,5	8,8
2012	0,6	2,1
2013	7,4	4,2
2014	2,2	2,9
2015	4,9	6,1
2016	5,4	3,2
2017	9,0	7,5
2018	-1,9	3,0
2019	-8,6	0,9
2020	-5,5	1,9
2021	-0,6	11,4
2022 1.Ç	-7,7	7,5
2022 2.Ç	-10,9	7,6

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi değişim oranları (2015=100), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 artmıştır. Kaynak: TÜİK

8.1.3. Konut Sektörü

TABLO.1. AYLIK KONUT SATIŞLARI

DÖNEM	2015	2016	2015-2016 DEĞİŞİM	2017	2016-2017 DEĞİŞİM	2018	2017-2018 DEĞİŞİM	2019	2018-2019 DEĞİŞİM	2020	2019-2020 DEĞİŞİM	2021	2020-2021 DEĞİŞİM	2022	2021-2022 DEĞİŞİM
OCAK	86,167	84,556	-1.9%	95,389	12.8%	97,019	1.7%	72,937	-24.8%	113,615	55.8%	70,587	-37.9%	88,306	25.1%
ŞUBAT	95,021	101,703	7.0%	101,468	-0.2%	95,953	-5.4%	78,450	-18.2%	118,753	51.4%	81,222	-31.6%	97,587	20.1%
MART	116,030	117,205	1.0%	128,923	10.0%	110,905	-14.0%	105,046	-5.3%	108,670	3.4%	111,241	2.4%	134,170	20.6%
NİSAN	119,317	106,348	-10.9%	114,446	7.6%	103,087	-9.9%	96,071	-6.8%	42,783	-55.5%	95,863	124.1%	133,058	38.8%
MAYIS	107,888	114,800	6.4%	116,558	1.5%	119,655	2.7%	91,937	-23.2%	50,936	-44.6%	59,166	16.2%	122,768	107.5%
HAZİRAN	110,657	106,187	-4.0%	97,579	-8.1%	119,413	22.4%	61,355	-48.6%	190,012	209.7%	134,731	-29.1%	150,509	11.7%
TEMMUZ	96,589	81,343	-15.8%	115,869	42.4%	123,878	6.9%	102,236	-17.5%	229,357	124.3%	107,785	-53.0%	93,902	-12.9%
AĞUSTOS	112,463	114,751	2.0%	120,198	4.7%	105,154	-12.5%	110,538	5.1%	170,408	54.2%	141,400	-17.0%	123,491	-12.7%
EYLÜL	92,483	108,918	17.8%	140,298	28.8%	127,327	-9.2%	146,903	15.4%	136,744	-6.9%	147,143	7.6%	113,402	-22.9%
EKİM	104,098	130,274	25.1%	122,882	-5.7%	146,536	19.2%	142,810	-2.5%	119,574	-16.3%	137,401	14.9%		-100.0%
KASIM	106,008	132,655	25.1%	122,732	-7.5%	89,626	-27.0%	138,372	54.4%	112,483	-18.7%	178,814	59.0%		-100.0%
ARALIK	142,599	142,713	0.1%	132,972	-6.8%	136,845	2.9%	202,074	47.7%	105,981	-47.6%	226,503	113.7%		-100.0%
12AY TOPLAM	1,289,320	1,341,453	4.0%	1,409,314	5.1%	1,375,398	-2.4%	1,348,729	-1.9%	1,499,316	11.2%	1,491,856	-0.5%	1,057,193	-29.1%
9AY TOPLAM												949,138		1,057,193	11.4%

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2022 yılının ilk 9 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,4 artışla 1.057.193 adet konut satılmıştır.

2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %8,0 oranında artan konut fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %184,6, reel olarak ise %57,2 oranında artmıştır. İstanbul'da bu oranın nominal artışı %210,8 ve Ankara'da %193,5, İzmir'de nominal artışı %175,7 olarak gerçekleşmiştir. Kaynak: TCMB

TABLO.2. İPOTEKLİ VE DİĞER KONUT SATIŞLARI

	OCAK - EYLÜL 2021	OCAK - EYLÜL 2022	FARK (%)
İpotekli	181,855	228,601	25.7%
Diğer	767,283	828,592	8.0%
TOPLAM	949,138	1,057,193	11.4%
	OCAK - EYLÜL 2021	OCAK - EYLÜL 2022	FARK (%)
İlk Satış	287,156	312,118	8.7%
İkinci El	661,982	745,075	12.6%
TOPLAM	949,138	1,057,193	11.4%
YABANCILARA SATIŞ	OCAK - EYLÜL 2021	OCAK - EYLÜL 2022	FARK (%)
	37,479	49,644	32.5%

Kaynak: TÜİK

2022 yılının ilk 9 ayında 1.057.193 olan toplam konut satışının 312.118 adedi ilk satıştan, 745.075 adedi ikinci el satıştan oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %8,7; ikinci el satışlar ise %12,6 oranında artış gösterdi.

2022 yılının ilk 9 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotek tesisi yoluyla satılan konutlar, %25,7 oranında artış göstererek 228.601 adet oldu. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %8,0 oranında artış göstererek 828.592 adet oldu.

TABLO.3. YABANCILARA KONUT SATIŞ ADETLERİ

ADET	OCAK - EYLÜL 2021	OCAK - EYLÜL 2022
Toplam	37,479	49,644
İstanbul	17,783	19,594
Antalya	7,255	14,656
Mersin	1,663	2,596
Bursa	1,093	1,532
Ankara	2,396	2,295
Yalova	1,167	1,375
Aydın	532	711
Sakarya	770	1,054
Kocaeli	559	742
Muğla	569	686
Diğer iller	3,692	4,403

Kaynak: TÜİK

Yabancılar konut satışları 2022 yılının ilk 9 ayında 49.644 adet olarak gerçekleşerek geçen yıla göre %32,5 artış göstermiştir. En çok konut satılan iller İstanbul ve Antalya olmuştur.

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

Konut kredisi değişimi

2021 yılsonunda 298,8 milyar TL olan konut kredileri 2021 yılsonundan bu yana %18,6 artarak 2022 yılının ilk 9 ayında 354,3 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	555,397	600,096
2021	721,259	627,082
2022 1.YY	261,581	330,550

Kaynak: TÜİK

TABLO.5. KONUT SEKTÖRÜ STOK GELİŞİMİ

DÖNEM	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	BİRİNCİ EL KONUT SATIŞLARI	STOK	STOK / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
2013	726,339	529,129	197,210	27.2%
2014	777,596	541,554	236,042	30.4%
2015	732,948	598,667	134,281	18.3%
2016	754,174	631,686	122,488	16.2%
2017	833,517	659,698	173,819	20.9%
2018	894,240	651,572	242,668	27.1%
2019	738,816	511,682	227,134	30.7%
2020	600,096	469,740	130,356	21.7%
2021	627,082	461,523	165,559	26.4%
2022 1.YY	303,550	208,451	95,099	31.3%
TOPLAM	6,988,358	5,263,702	1,724,656	24.7%

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul alanındaki yabancı sermaye yatırımları incelendiğinde, 2021 Ocak – Ağustos döneminde 3.330 milyon USD olan gayrimenkul alanındaki doğrudan yabancı sermaye yatırımı, 2022 yılının aynı döneminde %29,38 artarak 4.321 milyon USD olarak gerçekleştiği görülmektedir. Kaynak: TCMB

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2022 Eylül ayında bir önceki aya göre %3,39, geçen yılın aynı dönemine göre %94,75 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %308,40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

2022 Eylül ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında %2,00 oranında erime gözlenmiştir. 2022 Eylül ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların %55,83'ü bitmiş konut stoklarından, %44,17'si bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. 2022 Eylül ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %2,45'lik (son 6 aylık ortalama %18,11) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlenmiştir. 2022 Eylül ayında, yabancıların daire tipi tercihinde ağırlıklı olarak Diğer kategorisinde bulunan konutların %36,36'lık tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, 2022 Eylül ayında peşinat kullanım oranı %63,79, banka kredisi kullanım oranı %5,50 ve senet kullanım oranı %30,71 olarak gerçekleşmiştir.

Adet Bazlı Stok Erime Hızı (Kompozit)		
Tem.22	Ağu.22	Eyl.22
3.04%	3.38%	2.00%

Peşinat Kullanım Oranı		
Tem.22	Ağu.22	Eyl.22
62.76%	63.81%	63.79%

Banka Kredisi Kullanım Oranı		
Tem.22	Ağu.22	Eyl.22
5.03%	6.31%	5.50%

Senet Kullanım Oranı		
Tem.22	Ağu.22	Eyl.22
32.21%	29.88%	30.71%

Yabancıların Markalı Konut Satışlarındaki Oranı		
Tem.22	Ağu.22	Eyl.22
11.59%	12.09%	2.45%

Kaynak: REIDIN - GYODER

8.1.4. Perakende Sektörü

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

Son yıllarda inşa edilen AVM'ler, içlerinde oyun parkları, tiyatro, sinema ve konser salonlarını da barındırıyor. Buralarda çeşitli aktiviteler düzenleniyor. 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 Ağustos 2022 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %133,4 oranında artarak 1160 puana yükselmiştir. Ağustos 2022 için açıklanan yıllık enflasyon oranının %80,21 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.

Ziyaret Sayısı Endeksi

Ağustos 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde %14,8'lik bir artış ile 85 puana yükselmiştir. Ağustos 2022 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Temmuz 2022 ile karşılaştırıldığında %2,2 oranında bir düşüş olduğu gözlemlenmiştir. Kaynak: AYD

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

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

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

Kaynak: JLL, 2021 Yılsonu Raporu

8.1.5. Ofis Sektörü**MEVCUT VE GELECEK A SINIFI OFİS ARZI**

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

Kaynak: JLL, 2021 Yılsonu Raporu

8.1.6. Turizm Sektörü

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI

AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2020	2021	2022	2021/2020	2022/2021
OCAK	1 787 435	509 787	1 281 666	-71.48	151.41
ŞUBAT	1 733 112	537 976	1 541 393	-68.96	186.52
MART	718 097	905 323	2 079 565	26.07	129.70
NİSAN	24 238	790 687	2 574 423	3162.18	225.59
MAYIS	29 829	936 282	3 873 212	3038.83	313.68
HAZİRAN	214 768	2 047 596	5 014 821	853.40	144.91
TEMMUZ	932 927	4 360 952	6 664 970	367.45	52.83
AĞUSTOS	1 814 701	3 982 168	6 304 770	119.44	58.33
EYLÜL	2 203 482	3 513 453	5 475 453	59.45	55.84
EKİM	1 742 303	3 471 540		99.25	
KASIM	833 991	1 763 982		111.51	
ARALIK	699 330	1 892 520		170.62	
TOPLAM	12 734 213	24 712 266		94.06	
9 AYLIK TOPLAM	9 458 589	17 584 224	34 810 273	85.91	97.96

(*): 2022 yılı verileri geçicidir.

2022 yılı Ocak – Eylül döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %97,96 artış göstererek 34 milyon 810 bin seviyesinde olmuştur.

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

ÜLKELER	2022	2022 MİL.PAYI %	2021	2021 MİL.PAYI %	2020	2020 MİL.PAYI %
Almanya	4 527 853	13.01	2 268 673	12.90	912 749	9.65
Rusya Fed.	3 864 898	11.10	3 456 859	19.66	1 421 428	15.03
İngiltere (Birleşik Krallık)	2 817 271	8.09	137 232	0.78	727 532	7.69
Bulgaristan	2 062 698	5.93	806 028	4.58	764 741	8.09
İran	1 844 608	5.30	708 741	4.03	285 270	3.02
DİĞER	19 692 945	56.57	10 206 691	58.04	5 346 869	56.53
GENEL TOPLAM	34 810 273	100.00	17 584 224	100.00	9 458 589	100.00

(*): 2022 yılı verileri geçicidir.

2022 yılı Ocak - Eylül döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Almanya %13,01 (4.527.853) ile birinci, Rusya %11,10 (3.864.898) ile ikinci, İngiltere %8,09 (2.817.271) 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 oluşumdur. 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 ("KGG") 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.

Şirket, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tablolarının SPK'nın Seri:XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun

olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bağımsız Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir.

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

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

8.4. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

Şirketimizin 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla konsolide varlıklarının %74'ü (31.12.2021: %73) özkaynaklarla, %26'sı (31.12.2021: %27) ise yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir.

Gerek mevcut işlerin devamlılığı gerekse şirket stratejileri doğrultusunda yapılan yatırımlar için yabancı kaynakla finansman sağlanmaktadır. Şirketimizin 2021 yılında 4.790 milyon TL olan net finansal borcu, 30 Eylül 2022'de 3.946 milyon TL'ye gerilemiştir.

Şirket faaliyetleriyle bütünsel 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 30.09.2022 itibarıyla, toplam portföyün yaklaşık %95'ini oluşturmaktadır. Faaliyetler kapsamındaki riskler, imar mevzuatı başta olmak üzere şirket faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat ve imar uygulamalarındaki olası değişiklikler, gayrimenkul sektöründeki daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu tedbir ve kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

Kredi riski

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

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

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

Likidite riski

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

Faiz oranı riski

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

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

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

Döviz kuru riski

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

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

8.5. Genel Kurul

2021 Yılı Genel Kurul Toplantısı 17 Mayıs 2022 tarihinde yapılmıştır. 2021 yılı mali tabloları ile faaliyet raporunun görüşüldüğü toplantıda, 2021 yılı VUK hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlardaki 188 milyon TL zarar nedeniyle kâr dağıtımı yapılmamasına karar verilmiştir.

Genel kurula ilişkin toplantı tutanağı, hazır bulunanlar listesi ile diğer bilgi ve belgeler Kamuyu Aydınlatma Platformunda duyurulmuş olup Şirketimizin www.torunlargo.com.tr internet adresinde de yer almaktadır.

8.6. Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak diğer hususlar

Şirketimizin mali tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: XI No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak Bağımsız Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir. Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

8.7. 30 Eylül 2022 Faaliyet Dönemi Sonrasında Kamuya Açıklanan Önemli Olaylar

Bulunmamaktadır.

8.8. İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler

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

8.9. Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler

01.01.2022 - 30.09.2022 döneminde aşağıdaki değişiklikler olmuştur:

1. Kurul Karar Organı'nın 13/01/2022 tarih ve 2/27 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru: 2022 YILI İÇİN BORSA ŞİRKETLERİNİN II-17.1 SAYILI KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ UYARINCA DAHİL OLDUKLARI GRUPLAR HAKKINDA DUYURU Kurulumuzun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (Tebliğ) uygulanmasına yönelik olarak yapılan değerlendirmede; Tebliğ kapsamında, kurumsal yönetim ilkelerinden zorunlu olarak uygulanacak olanların belirlenmesi ve gözetiminde, payları Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ) Yıldız Pazar, Ana Pazar ve Alt Pazar'da işlem gören halka açık ortaklıklar ile Kurul Karar Organının SPK. II-17.6 (15.10.2020 tarihli ve 64/1284 s.k.) sayılı ilke kararı uyarınca; fiili dolaşım oranının %5'in altına düşmesi nedeniyle payları PÖİP'e alınan ortaklıkların (Borsa Şirketleri), sistemik önemlerine göre piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki paylarının piyasa değerleri dikkate alınarak 2022 yılı için dahil oldukları gruplar aşağıda yer almaktadır: TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (2.Grup)

2. Kurul Karar Organı'nın i-SPK.45.4 (24/03/2022 tarihli ve 14/461 s.k.) sayılı İlke Kararı: Ortaklıkların paylarının ilk halka arzında aracı kurumlar tarafından kredili işleme konu taleplerin toplanmasına ilişkin uygulamanın yeknesaklaştırılmasını ve kredili sermaye piyasası aracı işlemlerine ilişkin bazı hususlarda uygulamanın yönlendirilmesini teminen, aşağıdaki ilke ve esasların uygulanmasına karar verilmiştir:

A) Ortaklıkların paylarının ilk halka arzında, payları satın almak isteyen yatırımcıların taleplerinin II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin (Satış Tebliği) beşinci maddesinin beş ve altıncı fıkralarında belirtilen usul ve esaslara göre toplanması zorunludur. Bu kapsamda, yatırımcıların taleplerini ilettikleri aracı kurumlardaki hesaplarında 11 bulunan nakit tutarlarıyla veya Satış Tebliği'nin beşinci maddesinin altıncı fıkrası kapsamındaki varlıkların izahnamede belirtilen şekilde blokajı yoluyla talepte bulunmaları gerekmektedir. Seri: V, No: 65 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alım, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliğ'in (Seri: V, No:65 sayılı Tebliğ) 15 inci maddesi çerçevesinde halka arz sırasında yasağa tabi olmayan konsorsiyum üyesi aracı kurumlar tarafından müşterilerine kredili sermaye piyasası aracı işlemi yaptırılabilir. 11 Ancak, bu şekilde kredili sermaye piyasası aracı işlemleri yaptırılması halinde, yatırımcılar tarafından halka arza ilişkin talebin iletildiği anda, kredi olarak kullandırılan nakdin, nakit başvurularında olduğu gibi ilgili banka hesabına aktarılmak üzere aracı kurumlar tarafından ayrı bir hesapta bloke edilmesi ve talep iletim anından başlamak üzere başta genel işlem sınırları, özel işlem sınırları ve asgari özkaynak oranları olmak üzere Seri: V, No:65 sayılı Tebliğ'in kredili sermaye piyasası işlemlerine ilişkin hükümlerine uygun hareket edilmesi zorunludur. Aracı kurumlar tarafından, payların halka arzına ilişkin birincil piyasa işlemlerinde ve talep toplanmasında

Seri: V, No:65 sayılı Tebliğ'in 9 uncu maddesi kapsamında müşterilerine satın alınmak üzere talepte bulunulan payların değerinden daha az net varlıkla işlem yaptırılamaz.

B) Seri: V, No: 65 sayılı Tebliğ'in 5 inci maddesinin ikinci fıkrasının uygulanmasına ilişkin olarak (halka arzlarla sınırlı olmaksızın tüm işlemlerde): Kredili işlem sözleşmesi imzalanan her müşteri için kredi komitesi tarafından kredi limiti belirlenmesi ve belirlenen bu limitin kararın alındığı tarihte veri depolama kuruluşuna bildirilmesi zorunludur. Kredi limiti belirlenmesi sırasında müşterilerin malvarlığı, ödeme gücü, likiditesi ve diğer tüm gerekli tevsik edici bilgi ve belgelerin temin edilmesi şarttır. Kredi komitesi karar defterinde yer alan kararlar için elektronik ortamda da bir defter tutulur ve alınan kararlar kredi komitesi karar defterinin imzalandığı tarihte Kurul'un belge ve kayıt düzenlemeleri uyarınca tarih ve sıra numarası verilmek suretiyle zaman damgalı olarak elektronik karar defterine de kaydedilir. Kredi komitesi tarafından kredi limiti belirleme yetkisi, toplamda aracı kurumun Seri: V, No: 65 sayılı Tebliğ'in 7 nci maddesinde belirtilen özsermayesinin %5'ini aşmayacak şekilde genel müdür ve/veya genel müdür yardımcılarına devredilebilir. Aracı kurumlar tarafından, Seri: V, No: 65 sayılı Tebliğ'in 8 inci maddesinin üçüncü fıkrası kapsamındaki müşteriler için ayrıca bir grup kredisi limiti tanımlanması zorunludur. Bu kapsamdaki müşterilere tahsis edilen grup kredisi limitleri hem kredi komitesi karar defterine hem de elektronik karar defterine işlenir, kararın alındığı tarihte veri depolama kuruluşuna bildirilir. Aracı kurumlar nezdinde zaman damgalı olarak tutulacak elektronik karar defteri uygulamasına yönelik gerekli hazırlıkların 6 ayda tamamlanarak uygulanmaya başlanması gerekmektedir.

3. Kurul Karar Organı'nın i-SPK.17.7.a (28.04.2022 tarihli ve 22/659 s.k.) sayılı İlke Kararı Payları ilk kez Borsa İstanbul A.Ş. (Borsa) Yıldız Pazar, Ana Pazar ve Alt Pazar'da işlem görmeye başlayan ortaklıklar ile pazar değişikliği nedeniyle payları bu pazarlarda işlem görmeye başlayacak ortaklıkların Kurumsal Yönetim Uyum Raporları (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formlarının (KYBF) açıklanma yükümlülüğünün zamanlaması ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 1527'nci maddesi ile 4.4.1. sayılı Kurumsal Yönetim İlkesi çerçevesinde elektronik ortamda yönetim kurulu toplantısı yapılması imkanları doğrultusunda URF ve KYBF şablonlarının güncellenmesi hususlarında,

3. a) Bir pazar değişikliği sebebiyle, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (Tebliğ) kurumsal yönetimle ilgili düzenlemelerine tabi hale gelen ortaklıkların, paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve/veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurula başvuran ve payları Yıldız Pazar, Ana Pazar ve Alt Pazar'da işlem görecektir. Ortaklıklara benzer şekilde, Tebliğ çerçevesinde gruplara ilişkin liste ilan edilene kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olmasına ve paylarının anılan pazarlarda işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumun sağlanması gerektiğine,

3. b) Yıllık finansal raporların Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) açıklanma süresi içerisinde ilk kez Borsada yeni işlem görme veya pazar değişikliği nedeniyle Tebliğ'in kurumsal yönetimle ilgili düzenlemelerine tabi hale gelen ortaklıklar tarafından, kurumsal yönetim raporlamasına ilişkin URF ve KYBF hazırlama yükümlülüğünün, paylarının Borsa'nın Yıldız Pazar, Ana Pazar ve Alt Pazarı'nda işlem görmeye başladığı yılı takip eden yılda yerine getirilmesi gerektiğine,

4. URF formunun 4.4.1 nolu kısmında yer verilen ifadenin "Bütün yönetim kurulu üyelerinin, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel veya elektronik katılım sağlamıştır." şeklinde ve KYBF formunun 4.4 nolu bölümünde yer alan ifadenin "Raporlama döneminde fiziki veya elektronik olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı" şeklinde değiştirilmesine karar verilmiştir.

5. Kurul Karar Organı'nın i-SPK.22.6 (23/06/2022 tarihli ve 34/959 s.k.) sayılı İlke Kararı: Payları borsada işlem gören halka açık şirketlerce pay geri alım işlemlerinde uygulamada karşılaştıkları zorluklar dikkate alınarak, Kurulumuzun i-SPK 22.4 (11.11.2016 tarihli ve 31/1081 s.k.) sayılı İlke Kararının "Geri alım için verilen fiyat emri, 12 emir sisteminde bekleyen mevcut en yüksek alış fiyat teklifinden daha yüksek olamaz." şeklinde değiştirilmesine karar verilmiştir.

6. Kurul Karar Organı'nın 23.06.2022 tarih ve 34/977 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru: Kurulumuzun 23.06.2022 tarih ve 34/977 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca payları Borsa'nın Ana Pazar, Yıldız Pazar ve Alt Pazarı'nda işlem gören ortaklıklar tarafından sürdürülebilirlik ilkeleri uyum çerçevesi kapsamında yapılması gereken açıklamaların, 2022 yılına ilişkin raporlamadan itibaren kullanılmak üzere, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden aşağıda yer verilen Sürdürülebilirlik Raporu şablonu kullanılarak yapılmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda, uygulanması gönüllülük esasına dayalı olan sürdürülebilirlik ilkelerine uyum durumunun Sürdürülebilirlik Raporu şablonu kullanılarak, yıllık olarak finansal raporların bildirim süresi içinde ve her halükârda genel kurul toplantı tarihinden en az 3 hafta önce raporlanması gerekmekte olup, anılan şablona faaliyet raporlarında da yer verilmesi hususu şirketlerin takdirine bırakılmıştır. Bunun yanında, yıllık faaliyet raporunda II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Kurumsal yönetim ilkelerine uyum raporları" başlıklı 8'inci maddesi çerçevesinde gerekli açıklamalar yapılacaktır.

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 2022 kapanış fiyatı 8,01 TL olan hisse, dönemi 15,19 TL olan pay başına net aktif değerine göre %47 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 2022 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Bilgiler

9.1. Mali Tablolar Analizi

Raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait konsolide mali tablolarından alınan bilgiler aşağıdadır.

Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(000 TL)	9AY 2021	9AY 2022	Değişim
Satışlar	1,023,173	1,932,537	88.9%
Konut + Ofis	394,310	501,933	27.3%
AVM + Ofis kira	488,058	1,024,115	109.8%
Ortak alan gelirleri + Diğer	106,851	289,936	171.3%
Otel gelirleri	33,954	116,553	243.3%
Satışların maliyeti	(250,801)	(453,486)	80.8%
Konut + Ofis	(132,974)	(46,446)	-65.1%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(13,400)	(13,012)	-2.9%
Ortak alan giderleri + Diğer	(90,900)	(349,870)	284.9%
Otel giderleri	(13,527)	(44,158)	226.4%
Brüt kâr	772,372	1,479,051	91.5%
Brüt marj	75.5%	76.5%	1.05 pp
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	66.3%	90.7%	24.47 pp
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	82.5%	72.4%	-10.08 pp
Brüt Kâr (Otel)	60.2%	62.1%	1.95 pp
Faaliyet giderleri	(61,643)	(174,836)	183.6%
Genel yönetim giderleri	(54,933)	(107,124)	95.0%
Pazarlama ve Satış giderleri	(6,710)	(67,712)	909.1%
Diğer gelir (gider)	(4,442)	1,293	-129.1%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
Esas faaliyet kârı	706,287	1,305,508	84.8%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	706,287	1,305,508	84.8%
İştiraklerden temettü geliri	34,145	49,120	43.9%
VFÖK	740,432	1,354,628	83.0%
VFÖK marjı (%)	72.4%	70.1%	-2.27 pp
Amortisman	13,000	17,878	37.5%
VAFÖK	753,432	1,372,506	82.2%
VAFÖK marjı (%)	73.6%	71.0%	-2.62 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	4,075	46,810	1048.7%
Net faiz geliri (gideri)	(399,337)	(358,959)	-10.1%
Net diğer finansal gelir (gider)	55,906	(171,937)	-407.5%
Kur farkı geliri (gideri)	(333,914)	(199,990)	-40.1%
Vergi öncesi kâr / zarar	67,162	670,552	898.4%
Kurumlar vergisi gelir (gider)	0	(700)	AD
Net kâr / zarar	67,162	669,852	897.4%
Net kâr marjı (%)	6.6%	34.7%	28.10 pp
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	67,162	669,852	897.4%

Konsolide Finansal Durum Tablosu

(000 TL)	2021	2022/9AY	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	247,567	630,422	154.6%
Finansal varlıklar	0	0	AD
Türev araçlar	171,937	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	101,074	241,467	138.9%
Stoklar	546,614	500,829	-8.4%
Peşin ödenmiş giderler	23,730	81,550	243.7%
Diğer dönen varlıklar	22,462	27,057	20.5%
DÖNEN VARLIKLAR	1,113,384	1,481,325	33.0%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	46,880	9,129	-80.5%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	515,842	562,652	9.1%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	17,242,942	17,271,484	0.2%
Stoklar	230,490	331,252	43.7%
Maddi duran varlıklar	754,202	742,818	-1.5%
Maddi olmayan duran varlıklar	2,273	3,026	33.1%
Peşin ödenmiş giderler	986	1,063	7.8%
DURAN VARLIKLAR	18,793,615	18,921,424	0.7%
TOPLAM VARLIKLAR	19,906,999	20,402,749	2.5%
Kısa vadeli borçlanmalar	2,290,326	600,045	-73.8%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	169,467	1,607,696	848.7%
Ticari borçlar	89,362	155,844	74.4%
Diğer borçlar	51,005	125,232	145.5%
Ertelenmiş gelirler	164,871	99,113	-39.9%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	42,294	81,197	92.0%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,807,325	2,669,127	-4.9%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,578,220	2,368,230	-8.1%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	2,226	2,726	22.5%
Ertelenmiş gelirler	218	173,804	79626.6%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,580,664	2,544,760	-1.4%
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Pay ihraç primleri	25,770	25,770	0.0%
Birikmiş diğer kapsamlı gelir	442,288	442,288	0.0%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	74,421	74,459	0.1%
Geri alınmış paylar (-)	-5,930	-5,930	0.0%
Geçmiş yıllar kârları	7,675,656	12,982,423	69.1%
Net dönem kârı / zararı	5,306,805	669,852	-87.4%
ÖZKAYNAKLAR	14,519,010	15,188,862	4.6%
TOPLAM KAYNAKLAR	19,906,999	20,402,749	2.5%

31.12.2021 tarihinde 19.907 milyon TL olan aktif toplamımız, 30.09.2022 tarihi itibarıyla %2,5 oranında artarak 20.403 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %74, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %26'dır.

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

Şirketin nakit varlığı 30.09.2022 itibarıyla 630 milyon TL seviyesindedir.

Satış vaadi sözleşmeleri ve diğer işlemler karşılığında 94 milyon TL alacak senedi alınmıştır. Bunun 40 milyon TL'lik bölümü Torun Center projesinden, 26 milyon TL'si Mall of İstanbul projesinden ve 18 milyon TL'lik bölümü 5. Levent projesinden oluşmaktadır.

Toplam stoklar yılsonuna göre %7,1 azalarak 832 milyon TL'ye yükselmiştir. Stokların 398 milyon TL'si Torun Center, 331 milyon TL'si 5. Levent 2. Etap, 82 milyon TL'si MOİ 2. Etap-High Residence projesinden; bakiyesi diğer projelerden oluşmaktadır.

Şirketimiz 2022 yılının ilk 9 ayında 129 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.

Yatırım Harcamaları	(01.01.2022 - 30.09.2022) /(Bin TL)
Paşabahçe Projesi	204
Karaköy Otel Projesi	9,744
5. Levent 2. Etap	100,762
Diğer	18,594
TOPLAM	129,304

Torun Center'da ise 2015 Aralık ayından itibaren müşterilerimize ofis teslimlerine başlanmış, 2016 Mayıs ayından itibaren de konut teslimlerine başlanmıştır. 30 Eylül 2022 itibarıyla, 47 adet ofis, 47 adet yatay ofis ve 188 adet konut teslim edilmiş ve karşılığında 1.327 milyon TL'lik satış geliri elde edilmiştir. 2022 yılının ilk 9 ayında ise 388 milyon TL'lik satış hasılatı gerçekleşmiştir. Projemizde yer alan ofis ve rezidansların satışlarına devam edilmektedir.

2015 yılı Nisan ayında satışlarına başladığımız 5. Levent projesinin, birinci etabında bulunan 2.086 adet dairenin 2022 yılı Eylül ayı sonuna kadar 2.077 daire teslim edilmiş olup 2.300 milyon TL satış geliri elde edilmiştir. 2022 yılının ilk 9 ayında ise 25 milyon TL'lik satış hasılatı gerçekleşmiştir.

MOİ 2. Etap High Residence proje başlangıcından itibaren 28 adet konut satılmış olup 97 milyon TL satış gelir elde edilmiştir. 2022 yılının ilk 9 ayında ise 41 milyon TL'lik satış hasılatı gerçekleşmiştir.

MOİ 1. Etabta ofis stokunda yer alan 1 adet yatay ofis satılarak 48 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir.

Pasif tarafında ise en ağırlıklı kalem 4.569 milyon TL ile finansal borçlardır (banka kredileri). Bunun %52'si uzun vadeli kredilerdir. Banka borçlarının %6'sı USD, %20'si Euro ve %74'ü TL cinsindendir. Şirketimizin banka borçları, orijinal para birimi cinsinden Eylül 2022 itibarıyla 15 milyon USD, 51 milyon Euro ve 3.366 milyon TL'dir.

30.09.2022 itibarıyla ağırlıklı ortalama kredi maliyeti TL kredi hariç %4,83 seviyesindedir. TL kredi maliyeti %15,09, USD kredi maliyeti %4,80 ve Euro kredi maliyeti %4,84'tür. Şirketimizin net borcu 3.946 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu açığı 30.09.2022'de 1.240 milyon TL'dir (51 milyon Euro ve 17 milyon USD). Söz konusu veriler 31.12.2021'de ise 1.994 milyon TL açık pozisyon (105 milyon Euro ve 30 milyon USD) şeklindedir.

Şirketin özkaynakları, 670 milyon TL'lik dönem kârı katkısıyla yılsonuna göre %4,6 artarak 15.189 milyon TL'ye yükselmiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %89 artarak 1.933 milyon TL'ye yükselmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %53'ü kira gelirleri, %26'sı konut satış gelirleridir. AVM ve ofis kira gelirlerinde, geçen yılın aynı dönemine göre %110 artış olmuştur. Ayrıca, portföyümüzde yer alan AVM'lerdeki mağaza cirolarında 2022 yılının ilk 9 ayında geçen yılın aynı dönemine göre birebirde %176,3 artış olmuştur.

	Ziyaretçi Sayısı											
	1.Ç 2021	1.Ç 2022	Değişim	2.Ç 2021	2.Ç 2022	Değişim	3.Ç 2021	3.Ç 2022	Değişim	9AY 2021	9AY 2022	Değişim
Zafer Plaza	1,031,628	1,970,158	91.0%	1,006,771	2,094,126	108.0%	2,055,204	2,407,856	17.2%	4,093,603	6,472,140	58.1%
Deepo Outlet	493,960	891,718	80.5%	505,004	1,111,491	120.1%	1,112,421	1,398,492	25.7%	2,111,385	3,401,701	61.1%
Korupark	1,268,646	2,330,465	83.7%	1,168,702	2,504,522	114.3%	2,353,830	2,802,707	19.1%	4,791,178	7,637,694	59.4%
Torium	770,612	2,044,564	165.3%	733,819	2,396,695	226.6%	1,524,436	2,596,930	70.4%	3,028,867	7,038,189	132.4%
Mall of İstanbul	1,688,527	3,583,432	112.2%	1,670,396	3,757,325	124.9%	3,679,287	4,374,407	18.9%	7,038,210	11,715,164	66.5%
Mall of Antalya	361,904	678,495	87.5%	382,658	828,481	116.5%	896,037	1,163,208	29.8%	1,640,599	2,670,184	62.8%
TOPLAM	5,615,277	11,498,832	104.8%	5,467,350	12,692,640	132.2%	11,621,215	14,743,600	26.9%	22,703,842	38,935,072	71.5%

	Ciro (TL)											
	1.Ç 2021	1.Ç 2022	Değişim	2.Ç 2021	2.Ç 2022	Değişim	3.Ç 2021	3.Ç 2022	Değişim	9AY 2021	9AY 2022	Değişim
Zafer Plaza	49,266,369	110,446,605	124.2%	55,926,121	141,506,404	153.0%	108,808,036	223,860,369	105.7%	214,000,527	475,813,378	122.3%
Deepo Outlet	43,517,282	132,452,576	204.4%	66,888,228	263,323,252	293.7%	161,171,506	481,372,799	198.7%	271,577,016	877,148,626	223.0%
Korupark	209,712,682	477,551,570	127.7%	226,662,565	654,946,350	189.0%	409,020,721	896,493,533	119.2%	845,395,969	2,028,991,453	140.0%
Torium	74,107,968	190,354,382	156.9%	84,966,906	253,957,353	198.9%	144,622,910	310,969,367	115.0%	303,697,784	755,281,102	148.7%
Mall of İstanbul	404,607,305	1,173,479,705	190.0%	458,020,117	1,546,547,260	237.7%	890,270,631	2,313,176,858	159.8%	1,752,898,053	5,033,203,822	187.1%
Mall of Antalya	65,942,709	187,423,004	184.2%	88,892,884	352,913,518	297.0%	206,819,565	648,485,635	213.6%	361,655,158	1,188,822,158	228.7%
TOPLAM	847,154,316	2,271,707,842	168.2%	981,356,822	3,213,194,137	227.4%	1,920,713,369	4,874,358,560	153.8%	3,749,224,506	10,359,260,539	176.3%

Şirketimiz 2021 yılının ilk 9 ayında %75,5 brüt marjla çalışırken, 2022 yılının ilk 9 ayında ise %76,5 brüt marjla çalışmıştır. 2022 yılının ilk 9 ayında, konut ve ofis satışlarının ortalama brüt kâr marjı %90,7; AVM ve ofis kira gelirlerinde ise %72,4'tür. Şirketimizin faaliyet giderleri (pazarlama ve genel yönetim giderleri), geçmiş yılın aynı dönemine göre %184 artarak 175 milyon TL olmuştur.

İştiraklerimizden Netsel Marina ve Yeni Gimat GYO'dan 2021 mali yılına ilişkin olarak toplam 49,1 milyon TL temettü geliri elde edilmiştir.

Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 1.373 milyon TL, VAFÖK marjı ise %71'dir.

TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 1.240 milyon TL karşılığı açık pozisyonun, 200 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmasında etkili olmuştur.

3.946 milyon TL tutarındaki net borcumuzun etkisiyle 2022 yılının ilk 9 ayında 359 milyon TL net faiz gideri oluşmuştur.

Netice itibarıyla, esas faaliyetlerdeki gelir artışının katkısıyla şirketimiz 2022 yılının ilk 9 ayında 670 milyon TL kâr elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 30.09.2022 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 - Ofis ve Ticari Alanlar (İstanbul / Mecidiyeköy)
- Torun Center - Konut (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)

GAYRİMENKUL PROJELERİ:

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

ARSA VE ARAZİLER:

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

İŞTİRAKLER:

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

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI:

TL ve yabancı para mevduattan oluşmaktadır.

30.09.2022 Torunlar GYO Portföy Tablosu (000 TL)					
	31.12.2021		30.09.2022		
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Arsalar ve Araziler	463,355	2.1%	463,355	2.0%	0.0%
İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (60.833,20 m ²)	248,805	1.1%	248,805	1.1%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz (12.131,79 m ²)	116,550	0.5%	116,550	0.5%	0.0%
Antalya Kepez Arsalar - Antalya	98,000	0.4%	98,000	0.4%	0.0%
Binalar	18,589,032	85.1%	18,589,032	80.8%	0.0%
Zafer Plaza AVM - Bursa (%72,26 hisse)	457,000	2.1%	457,000	2.0%	0.0%
Korupark AVM - Bursa	2,150,000	9.8%	2,150,000	9.3%	0.0%
Torium AVM - İstanbul	750,000	3.4%	750,000	3.3%	0.0%
Deepo Outlet Center AVM - Antalya	693,520	3.2%	693,520	3.0%	0.0%
Mall of Antalya - Antalya	1,035,065	4.7%	1,035,065	4.5%	0.0%
Korupark 1., 2. ve 3. Etap - Bursa - 9 adet konut+ 5 adet işyeri + 201 adet konuta ait depo + 3 adet trafo + 1 adet özel otopark	58,917	0.3%	58,917	0.3%	0.0%
Torium Evleri - İstanbul - 2 daire	1,835	0.0%	1,835	0.0%	0.0%
Torium Yurt (2 adet)	50,000	0.2%	50,000	0.2%	0.0%
Mall of İstanbul AVM - İstanbul	4,800,000	22.0%	4,800,000	20.9%	0.0%
Mall of İstanbul - 2 daire, 1 ofis (kule), 2 ofis (yatay), 12 adet ticari ünite - İstanbul	81,510	0.4%	81,510	0.4%	0.0%
Torun Tower (Ofis binası) - İstanbul	2,700,000	12.4%	2,700,000	11.7%	0.0%
Torun Center Projesi - Satılabilir konut (334 adet konut; 55.293,58 m ²) - İstanbul	1,936,270	8.9%	1,936,270	8.4%	0.0%
Torun Center Projesi - Kiralanabilir ofis ve ticari alan (52.628,42 m ²) - İstanbul	2,146,510	9.8%	2,146,510	9.3%	0.0%
5. Levent Projesi - İstanbul - 15 daire, 50 ticari ünite, 17 adet trafo	274,405	1.3%	274,405	1.2%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - High Residence (Satılabilir konut - 15.250 m ²) - İstanbul	358,500	1.6%	358,500	1.6%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - MOİ Hilton Otel - Kongre Merkezi - (Otel odası: 175) İstanbul	723,750	3.3%	723,750	3.1%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - Ofis - Ticari Alan - (Kiralalanabilir alan - 18.755 m ²) İstanbul	371,750	1.7%	371,750	1.6%	0.0%
Gayrimenkul Projeleri	2,229,190	10.2%	3,386,895	14.7%	51.9%
İstanbul Paşabahçe Projesi (70.644,88 m ²)	1,430,000	6.5%	1,430,000	6.2%	0.0%
Karaköy Otel Projesi - İstanbul	352,720	1.6%	352,720	1.5%	0.0%
5. Levent Projesi 2.Etap - İstanbul (43.405,61 m ²)*	446,470	2.0%	1,604,175	7.0%	259.3%
ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI	21,281,577	97.4%	22,439,282	97.5%	5.4%
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLERİ	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
ANKAmall + CPAnkara Otel - Yeni Gimat GYO A.Ş. (%14,83 hisse) - Ankara	334,242	1.5%	334,242	1.5%	0.0%
Netsel Marina - Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (%44,60 hisse) - Muğla	127,350	0.6%	127,350	0.6%	0.0%
Bulvar Samsun AVM - TTA.Gay.Yat. ve Yönetim A.Ş. (%40 hisse) - Samsun	105,200	0.5%	105,200	0.5%	0.0%
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLER TOPLAMI	566,792	2.6%	566,792	2.5%	0.0%
TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	21,848,369	100.0%	23,006,074	100.0%	5.3%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	31.12.2021	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	30.09.2022	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Vadeli/Vadesiz Döviz Mevduatı	61,082	0%	45,796	0%	-25.0%
Vadeli/Vadesiz TL Mevduatı	186,485	1%	584,626	2%	213.5%
TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	247,567	1%	630,422	3%	154.6%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	22,095,936	100%	23,636,496	100%	7.0%
DİĞER VARLIKLAR (YÜKÜMLÜLÜKLER)	-2,188,937		-3,233,747		47.7%
BORÇLAR	5,387,989		5,213,887		-3.2%
NET AKTİF DEĞER	14,519,010		15,188,862		4.6%
HİSSE SAYISI	1,000,000,000		1,000,000,000		0.0%
HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER	14.52		15.19		4.6%
KAPANIŞ HİSSE FİYATI	3.92		8.01		104.3%

*31.12.2021 tarihinde 5. Levent 2.Etap projesi için Torunlar GYO A.Ş.'ye ait olan hisseli kısmın arsa değeri yazılmıştır. 18.04.2022 itibarıyla arsanın tamamı Torunlar GYO A.Ş.'ye aittir.

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

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

30.09.2022 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (AVM ve ofis) 1.024 milyon TL'dir.

Projeler:

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

Arsalar:

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

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Şirketin konsolide finansal tablosuna göre 630 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 – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

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

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

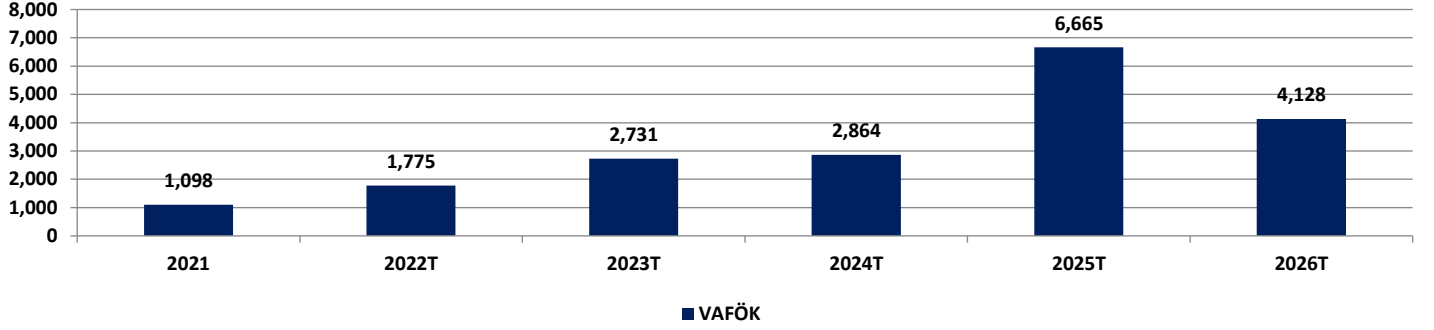
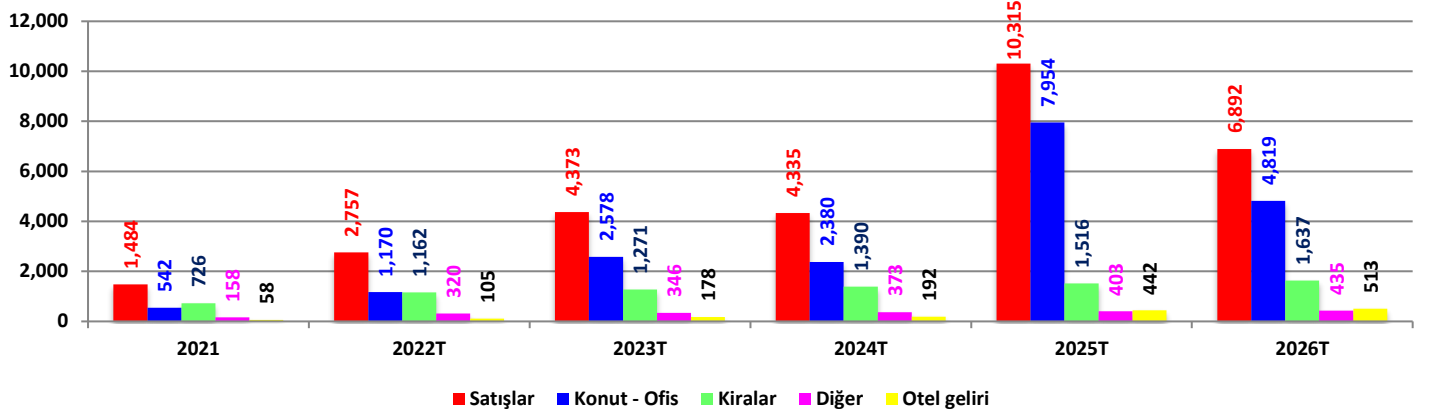
9.5. Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel finansal oranlar

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

TORUNLAR GYO A.Ş. / FİNANSAL ORANLAR		31.12.2021	30.09.2022
CARİ ORAN (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1,113,384	1,481,325
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2,807,325	2,669,127
CARİ ORAN		39.66%	55.50%
ASİT - TEST ORANI (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR		566,770	980,496
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2,807,325	2,669,127
ASİT - TEST ORANI		20.19%	36.73%
NAKİT ORANI (HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)			
HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER		247,567	630,422
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2,807,325	2,669,127
NAKİT ORANI		8.82%	23.62%
BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM ÖZKAYNAKLAR)			
BORÇLAR TOPLAMI		5,387,989	5,213,887
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		14,519,010	15,188,862
BORÇLANMA ORANI		37.11%	34.33%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI (TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER / BORÇLAR TOPLAMI)			
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2,807,325	2,669,127
BORÇLAR TOPLAMI		5,387,989	5,213,887
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI		52.10%	51.19%
KALDIRAÇ ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM KAYNAKLAR)			
BORÇLAR TOPLAMI		5,387,989	5,213,887
TOPLAM KAYNAKLAR		19,906,999	20,402,749
KALDIRAÇ ORANI		27.07%	25.55%
ÖZKAYNAKLARIN TOPLAM KAYNAKLARA ORANI (TOPLAM ÖZKAYNAKLAR / TOPLAM KAYNAKLAR)			
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		14,519,010	15,188,862
TOPLAM KAYNAKLAR		19,906,999	20,402,749
ÖZKAYNAKLARIN / TOPLAM KAYNAKLARA ORANI		72.93%	74.45%

10. Diğer

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



10.2. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

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

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

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri daha önce verilmiştir. Üst yönetime 2022 yılının ilk 9 ayında ücret ve prim toplamı olarak 3.264 Bin TL ödenmiştir.

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

30.09.2022 itibarıyla şirketimizin çalışan personel sayısı 141'dir. 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. 01.01.2022 - 30.09.2022 döneminde 11.963 milyon 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 - İşletmecisi Şirket

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

Şirketimiz,

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

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

10.8. Ortaklık hisse senedi performansına ilişkin bilgiler

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Ortaklık hisse senetlerinin 30.09.2022 itibarıyla BİST son seans kapanış fiyatı 8,01 TL'dir.

Şirketimizin 30.09.2022 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 20.403 milyon TL, toplam özsermayesi (net aktif) 15.189 milyon TL, 1.000.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 15,19 TL'dir.

	30.09.2021	30.09.2022	Değişim
BİST 100 (XU 100)	1,406.39	3,179.99	126.11%
BİST GYO (XGMYO)	607.34	1,129.65	86.00%
TRGYO	3.38	8.01	136.98%

30 Eylül 2022 itibarıyla BİST 100 Endeksi 3.179,99; Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) ise 1.129,65 seviyesindedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Türk Lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi %126,11; BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %86,00; Torunlar GYO hisse senedi ise %136,98 oranında değer kazanmıştır.

10.9. Ortaklığın portföy sınırlamaları kontrolleri

Burada yer alan bilgiler, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan SPK II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan III-48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Söz konusu düzenlemelere uyumlu olarak, aktifimizin %95’lik kısmı gayrimenkul ve iştiraklerden, %3’lük kısmı para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır. Bu düzenlemeler çerçevesinde, şirketimiz %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 30.09.2022 tarihi itibarıyla portföyümüzde tebliğde yer alan söz konusu sınırlamalara aykırı bir varlık yatırımımızın bulunmadığını göstermektedir.

10.10. Ortaklık hakkındaki diğer bilgiler

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