

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**30.09.2021 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 2021 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
- 9- 01 Ocak – 30 Eylül 2021 Hesap Dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları
- 10- Diğer

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPORUN DÖNEMİ: 01.01.2021 – 30.09.2021 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 İlgilere Sunulmasına İlişkin İlke, Usul ve Esasları Tebliği’nin 8. Madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2021 – 30.09.2021 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

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

Telefon no: (0216) 425 20 07

Faks no: (0216) 425 03 12

İnternet adresi: [www.torunlargo.com.tr](http://www.torunlargo.com.tr)

Elektronik posta adresi: [info@torunlargo.com.tr](mailto: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 Çıkması No:4 Beykoz 34805 İstanbul
Web sitesi	: <a href="http://www.torunlargo.com.tr">www.torunlargo.com.tr</a>
E-posta	: <a href="mailto:info@torunlargo.com.tr">info@torunlargo.com.tr</a>
KEP	: <a href="mailto:torunlargo@hs01.kep.tr">torunlargo@hs01.kep.tr</a>
Mersis	: 0946003285100019

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

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

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

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

30.09.2021 itibarıyla 13.645 milyon TL konsolide varlık toplamının %97'sini büyüme potansiyeli yüksek konut, ofis, alışveriş merkezi, otel gibi, çeşitli karma kullanım amaçlı geliştirme projeleri ve proje geliştirilecek arsaları barındıran gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri oluşturmaktadır.

## **2. Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz**

### **Vizyon**

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

### **Misyon**

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

## Stratejik hedefler

Şirket aşağıdaki stratejileri izleyerek rekabet avantajı sağlamayı hedeflemektedir:

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

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

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

## 3. Yönetim Kurulu

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

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

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

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

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

Ana sözleşmenin 19. Maddesi uyarınca ayda en az bir kere toplanma zorunluluğu bulunan ve şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanabilen Yönetim Kurulu, 2021 yılının ilk 9 ayında 24 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
<b>Başkan</b>	M. Emre Çamlıbel	Kenan Yavuz	Ramadan Kumova	Ramadan Kumova	Ramadan Kumova
<b>Üye</b>	H. Didem Hömek	Ramadan Kumova	M. Emre Çamlıbel	M. Emre Çamlıbel	Kenan Yavuz
<b>Üye</b>	Pelin Örsel	M. Emre Çamlıbel	İsmail Kazanç	Kenan Yavuz	M. Emre Çamlıbel
<b>Üye</b>			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 30.09.2021 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
<b>TOPLAM SERMAYE</b>			<b>1.000.000.000,00</b>	<b>100,00</b>

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,

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



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

### **Geri alım kapsamındaki şirket hisseleri**

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

### **İştirakler ve ilişkili taraf işlemleri**

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

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

Şirketimiz 30.09.2021 itibarıyla ilişkili taraflara 37,2 milyon TL ticari borçludur, buna karşın şirketimizin ilişkili taraflardan 14,0 milyon TL ticari alacağı bulunmaktadır.

## **5. Kâr Dağıtım Politikası**

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

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

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

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

3-Kâr payı nakit ya da dağıtılabılır 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 dağıtımını tek bir seferde yapılabileceği gibi taksitler halinde de dağıtılabılır.

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**

01.01.2021 - 30.09.2021 döneminde aşağıdaki değişiklik olmamıştır.

## **7. Önsöz**

Değerli paydaşlarımız,

İktisadi faaliyet 2021 yılının ikinci çeyreğinde salgın kısıtlamaları ve finansal koşullardaki sıkışmayla birlikte bir miktar ivme kaybetse de uzun dönem eğiliminin üzerinde kalmaya devam etmiştir. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), 2021 yılı ikinci çeyreğinde yıllık bazda %21,7, çeyreklik bazda ise %0,9 oranında artış kaydetmiştir. Üretim yönünden değerlendirildiğinde, sanayi ve hizmet sektörleri yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi olurken, inşaat ve tarım sektörleri dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise, dönemlik büyümeye hem iç talep hem de net ihracat katkı vermiştir. İç talebin katkısında özel tüketim öne çıkarken, kamu harcamaları ve yatırımlar ılımlı seyretmiştir. Net ihracatın büyümeye verdiği katkıda ise hem güçlü seyreden ihracat hem de altın ithalatındaki yavaşlamanın etkisiyle azalan ithalat rol oynamıştır.

Öncü göstergeler, yurt içinde iktisadi faaliyetin dış talebin de etkisiyle güçlü seyrettiğine işaret etmektedir. Sanayi üretim endeksi Temmuz-Ağustos döneminde bir önceki çeyreğe göre %1,2 artarak yükseliş eğilimini sürdürmüştür. Ciro endeksleri üçüncü çeyrekte yurt dışı talebin, özellikle ara malı ve sermaye malı sektörlerinde, sanayi üretimini desteklemeye devam ettiğine işaret etmektedir. Aşılmanın toplumun geneline yayılması salgından olumsuz etkilenen hizmetler, turizm ve bağlantılı sektörlerin canlanmasına ve iktisadi faaliyetin daha dengeli bir bileşimle sürdürülmesine olanak tanımaktadır. Perakende satış hacim endeksi, açılmanın da etkisiyle kuvvetli bir artış kaydetmiştir. Mal tarafında ise dayanıklı tüketim malları talebi yavaşlarken, dayanıksız tüketim malları talebi toparlanmaktadır. Açılmanın iktisadi faaliyet üzerindeki etkisi işgücü piyasasına da yansımaktadır. Temmuz-Ağustos ayları itibarıyla tarım dışı istihdam, hizmet istihdamı öncülüğünde artışını sürdürmüştür. Hizmet istihdamındaki toparlanmayla birlikte tarım dışı istihdam ve tüm alt bileşenleri salgın öncesi seviyelerini aşmıştır.

Cari işlemler dengesinde iyileşme sürmektedir. İhracat, küresel talepteki hızlı toparlanma ve ihracat fiyatlarındaki yükselişe bağlı olarak üçüncü çeyrekte güçlü seyrini sürdürmüştür. Uluslararası emtia fiyatlarındaki yüksek artış ve iktisadi faaliyetin güçlü seyrine rağmen ithalat üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe göre daha ılımlı bir artış eğilimi izlemiştir. İthalat fiyatlarındaki artışın görece daha güçlü olması, dış ticarete miktar bazında gerçekleşen dengelenmenin cari işlemler dengesine yansımaları sınırlamaktadır. Hizmet gelirlerinde ise aşılamanın hızlanması ve kısıtlamaların kaldırılmasıyla birlikte toparlanma gücü kazanmıştır. Önümüzdeki dönemde olumlu dış talep koşullarına bağlı olarak ihracattaki güçlü artış eğilimiyle yılın geri kalanında yıllıklandırılmış cari işlemler dengesindeki iyileşmenin sürmesi beklenmektedir.

Yılın üçüncü çeyreğinde küresel risk iştahı dalgalı bir seyir izlemiştir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının destekleyici politikalarının süreceği beklentisiyle Ağustos ayında ve Eylül ayı başında gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) portföy girişleri olmuştur. Ancak, Eylül ayının ortalarından itibaren, gelişmiş ülke merkez bankalarının tahvil alımlarını azaltmaya ilişkin iletişimi, enerji fiyatlarındaki artış ile Çin finans ve emlak piyasalarındaki olumsuz gelişmeler GOÜ'lere sermaye akımlarında belirgin bir yavaşlamaya neden olmuştur. Söz konusu süreçte Türkiye'ye yönelen sermaye akımları da zayıflamıştır. Türkiye'nin de içinde olduğu GOÜ'ler grubunda risk primi ve ima edilen döviz kuru oynaklıkları yükselirken, para birimleri dolar endeksindeki güçlenmenin de etkisiyle değer kaybetmiştir (Kaynak: TCMB).

2021 yılının ilk 9 ayında, pandemi etkilerine rağmen, faaliyetlerimizi hazırladığımız bütçeye ulaşacak şekilde sürdürdük. Şirketimizin 2021 yılının ilk 9 ayında önemli faaliyetlerine ve mali sonuçlarına aşağıda yer verilmiştir.

- 2021 yılının ilk 9 ayında çoğunluğu Torun Center projesinden olmak üzere toplam 394 milyon TL tutarında konut ve ofis satış hasılatı elde edilmiştir.
- Şirketimiz, 2021 yılının ilk 9 ayında 28 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.
- 2021 yılının ilk 9 ayında ağırlıklı olarak konut, ofis satış gelirleri ve kira gelirleri olmak üzere, 1.023 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %48'i kira gelirleri, %39'u konut satışlarıdır. Kovid-19 pandemisi kapsamındaki tedbirlerde 2021 yılının ilk 9 ayında kademeli normalleşmeye geçilmesiyle beraber AVM ve ofis kira gelirlerinde, geçen yılın aynı dönemine göre %43 artış olmuştur.
- 31.12.2020 tarihinde 13.715 milyon TL olan aktif toplamımız, 30.09.2021 tarihi itibarıyla %0,5 oranında azalarak 13.645 milyon TL'ye gerilemiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %65, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %35'tir. Şirket aktiflerinin %97'sini yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %1'ini ise nakit ve nakit benzeri varlıklar oluşturmaktadır.
- TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 1.728 milyon TL karşılığı açık pozisyonun 334 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmasına sebebiyet vermiştir.
- 4.349 milyon TL tutarındaki net borcumuzun etkisiyle 2021 yılının ilk 9 ayında 399 milyon TL net faiz gideri oluşmuştur.
- Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 754 milyon TL, VAFÖK marjı ise %73,6'dır.

Netice itibarıyla, esas faaliyetlerdeki gelir artışlarının katkısıyla şirketimiz 2021 yılının ilk 9 ayını 67 milyon TL kâr ile tamamlamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 8. 01 Ocak – 30 Eylül 2021 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi

### 8.1. Ekonomik Görünüm

#### 8.1.1. Ekonomi

##### Uluslararası Ekonomik Gelişmeler

Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetteki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır. Varyantlara ilişkin risklerin canlı kalması bazı ülkelerde büyüme görünümünü olumsuz etkilemiş ve büyüme tahminlerinin aşağı yönlü güncellenmesine neden olmuştur. Dört büyük ekonomiye bakıldığında ABD'nin beklenenden daha yavaş ancak tarihsel ortalamalardan daha hızlı büyüyeceği öngörülürken, İngiltere ekonomisinin güçlü büyüme görünümünü koruduğu, salgın döneminden en fazla etkilenen Euro Bölgesi ekonomisinde ise tahminlerin yukarı yönlü güncellenmeye devam edildiği dikkat çekmektedir. Küresel PMI verileri ulaştıkları tepe noktasına kıyasla gerilemiş olmakla birlikte gerek imalat gerekse hizmet sektörleri için 50 eşik seviyesinin üzerinde kalmaya devam etmiştir. Bu çerçevede küresel iktisadi faaliyetteki toparlanmanın bir miktar güç kaybederek ve ülkeler arası farklılık göstererek sürdüğü ancak salgına ilişkin risklerin de güncelliğini koruduğu değerlendirilmektedir. Nitekim, son dönemde bazı ülkelerde tüketici güven endeksi göstergelerinde düşüş görülmektedir.

Son dönemde Euro Bölgesi büyüme görünümündeki iyileşme dış talebin olumlu görünümüne önemli oranda katkı vermiş ve diğer bazı ticaret ortaklarındaki aşağı yönlü güncellemelerin telafi edilmesinde rol oynamıştır. Aşılamanın da etkisiyle Euro Bölgesi büyüme görünümündeki iyileşme devam etmiştir. En önemli ticaret ortaklarımız arasında yer alan bu bölgeye ilişkin durum, küresel iktisadi faaliyetteki kısmi yavaşlamaya karşın dış talep görünümünün olumlu seyrini korumasını sağlamıştır. Böylelikle, dış talep görünümü bir önceki çeyreğe göre belirgin bir değişim göstermemiştir. Dolayısıyla, Türkiye için ikinci çeyrekte olumlu olan dış talep görünümü üçüncü çeyrek döneminde de korunmaktadır.

Küresel enflasyon yukarı yönlü seyrini korumuştur. Manşet ve çekirdek enflasyon, arz-talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış kaydetmiştir. Fed kurul üyelerinin medyan enflasyon öngörülleri 2021 yılı için artış gösterirken, 2022 ve 2023 yılları için önemli bir değişim göstermemiştir. Fed, Eylül toplantısında takip eden aylarda tahvil alımlarını azaltmaya başlayabileceği sinyali vermiştir. Fed kurul üyelerinin medyan politika faizi beklentileri de artış kaydetmiştir. Fed tarafından yapılan açıklamalar, enflasyon artışının geçici olduğu yönündeki görüşün korunduğu ancak enflasyondaki düşüşün zamanlamasının tam olarak tahmin edilemediği yönündedir. Eylül ayında yapılan iletişim, faiz artırımı konusunda tahvil alımlarına kıyasla daha ihtiyatlı davranılacağına işaret etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda da gerek güncel enflasyon gerekse yıl sonu enflasyon beklentisi hedefin üzerinde ve/veya tolerans aralığının dışındadır. Bununla birlikte beklentiler, enflasyonun 2022 yıl sonunda tolerans aralığına döneceği yönündedir. Kaynak: TCMB

##### Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

İktisadi faaliyet, 2021 yılının ikinci çeyreğinde salgın kısıtlamaları ve finansal koşullardaki sıkışmaya bağlı olarak sınırlı bir miktar ivme kaybetmiştir. Bu dönemde toplam talep koşullarının eğiliminin üzerinde kaldığı değerlendirilmektedir. Öncü göstergeler, yılın üçüncü çeyreğinde iktisadi faaliyetin güçlü seyrettiğine işaret etmektedir. Bu dönemde toplum geneline yayılan aşılama çalışmaları, hizmetler ve imalat sanayi arasında hizmetler sektörü aleyhine olan ayrışmanın azalmasına ve büyümenin daha dengeli bir kompozisyonda oluşmasına katkıda bulunmuştur. Ayrıca, güçlü seyrini sürdüren dış talep koşulları da ihracat talebini olumlu yönde etkilemeye devam etmiştir. Bu çerçevede, çıktı açığı tahmini yılın ikinci çeyreği ve üçüncü çeyreği için yukarı yönlü güncellenmiştir. Diğer yandan, yurt içi ve küresel boyutta devam eden arz kısıtları iktisadi faaliyeti sınırlamaktadır.

2021 yılının üçüncü çeyreğinde tüketici enflasyonu %19,58 seviyesinde, çekirdek göstergelerden B endeksinin yıllık enflasyonu ise %18,63 seviyesinde gerçekleşmiştir. Toplam talep koşulları yanında, ithalat fiyatları, taşımacılık maliyetleri, tarımsal kuraklık ve tedarik sorunları gibi arz yönlü unsurlar tüketici enflasyonundaki artışta rol oynamıştır. Tüketici ve çekirdek enflasyon tahminleriyle gerçekleşmeler arasındaki ayrışmada uluslararası tarımsal emtia

fiyatlarındaki artış, birikimli döviz kuru etkileri ve tarımsal kuraklığa bağlı olarak işlenmemiş gıda fiyatlarının öngörülenden daha yüksek bir artış sergilemesi etkili olmuştur. Kaynak: TCMB

### 8.1.2. İnşaat Sektörü

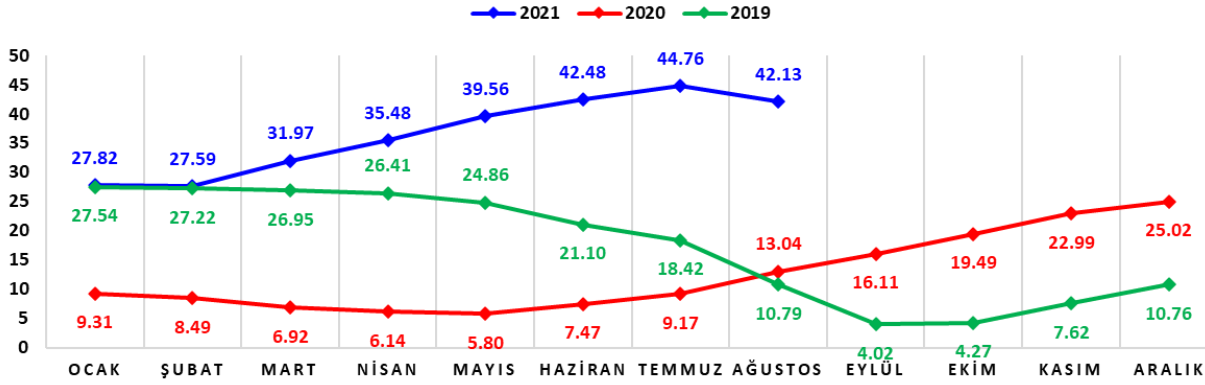
#### İNŞAAT SEKTÖRÜNDE BÜYÜME

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.Ç	6,9	7,5
2018 2.Ç	1,8	5,8
2018 3.Ç	-6,1	2,5
2018 4.Ç	-7,7	-2,7
2018	-1,9	3,0
2019 1.Ç	-8,6	-2,5
2019 2.Ç	-11,9	-1,6
2019 3.Ç	-9,0	1,0
2019 4.Ç	-4,5	6,0
2019	-8,6	0,9
2020 1.Ç	-5,1	4,4
2020 2.Ç	-5,4	-10,4
2020 3.Ç	3,2	6,3
2020 4.Ç	-15,0	6,2
2020	-5,5	1,8
2021 1.Ç	3,3	7,2
2021 2.Ç	3,1	21,7

Kaynak: TÜİK

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

### İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ, YILLIK DEĞİŞİM ORANI



İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,93, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,13 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,83; işçilik endeksi %1,19 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,94, işçilik endeksi %21,54 artmıştır. Kaynak: TÜİK

### 8.1.3. Konut Sektörü

TABLO.1. AYLIK KONUT SATIŞLARI

DÖNEM	2014	2015	2014-2015 DEĞİŞİM	2016	2015-2016 DEĞİŞİM	2017	2016-2017 DEĞİŞİM	2018	2017-2018 DEĞİŞİM	2019	2018-2019 DEĞİŞİM	2020	2019-2020 DEĞİŞİM	2021	2020-2021 DEĞİŞİM
OCAK	87,639	86,167	-1.7%	84,556	-1.9%	95,389	12.8%	97,019	1.7%	72,937	-24.8%	113,615	55.8%	70,587	-37.9%
ŞUBAT	82,597	95,021	15.0%	101,703	7.0%	101,468	-0.2%	95,953	-5.4%	78,450	-18.2%	118,753	51.4%	81,222	-31.6%
MART	87,617	116,030	32.4%	117,205	1.0%	128,923	10.0%	110,905	-14.0%	105,046	-5.3%	108,670	3.4%	111,241	2.4%
NİSAN	83,610	119,317	42.7%	106,348	-10.9%	114,446	7.6%	103,087	-9.9%	96,071	-6.8%	42,783	-55.5%	95,863	124.1%
MAYIS	90,377	107,888	19.4%	114,800	6.4%	116,558	1.5%	119,655	2.7%	91,937	-23.2%	50,936	-44.6%	59,166	16.2%
HAZİRAN	92,936	110,657	19.1%	106,187	-4.0%	97,579	-8.1%	119,413	22.4%	61,355	-48.6%	190,012	209.7%	134,731	-29.1%
TEMMUZ	85,101	96,589	13.5%	81,343	-15.8%	115,869	42.4%	123,878	6.9%	102,236	-17.5%	229,357	124.3%	107,785	-53.0%
AĞUSTOS	105,624	112,463	6.5%	114,751	2.0%	120,198	4.7%	105,154	-12.5%	110,538	5.1%	170,408	54.2%	141,400	-17.0%
EYLÜL	115,786	92,483	-20.1%	108,918	17.8%	140,298	28.8%	127,327	-9.2%	146,903	15.4%	136,744	-6.9%	147,143	7.6%
EKİM	95,645	104,098	8.8%	130,274	25.1%	122,882	-5.7%	146,536	19.2%	142,810	-2.5%	119,574	-16.3%		-100.0%
KASIM	103,783	106,008	2.1%	132,655	25.1%	122,732	-7.5%	89,626	-27.0%	138,372	54.4%	112,483	-18.7%		-100.0%
ARALIK	134,666	142,599	5.9%	142,713	0.1%	132,972	-6.8%	136,845	2.9%	202,074	47.7%	105,981	-47.6%		-100.0%
12AY TOPLAM	1,165,381	1,289,320	10.6%	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%	949,138	-36.7%
9AY TOPLAM												1,161,278		949,138	-18.3%

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2021 yılının ilk 9 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949.138 adet konut satılmıştır.

2021 yılı Ağustos ayında Türkiye genelinde bir önceki aya göre %3,9 oranında artan konut fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %33,4 oranında, reel olarak ise %11,9 oranında artmıştır. İstanbul'da bu oranın nominal artışı %30,7 ve Ankara'da %28,5, İzmir'de nominal artışı %33,6 olarak gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB

**TABLO.2. İPOTEKLİ VE DİĞER KONUT SATIŞLARI**

<b>İPOTEKLİ</b>	<b>OCAK - EYLÜL 2020</b>	<b>OCAK - EYLÜL 2021</b>	<b>FARK (%)</b>
İlk Satış	162,106	48,115	-70.3%
İkinci El	346,584	133,740	-61.4%
<b>TOPLAM</b>	<b>508,690</b>	<b>181,855</b>	<b>-64.3%</b>
<b>DİĞER</b>	<b>OCAK - EYLÜL 2020</b>	<b>OCAK - EYLÜL 2021</b>	<b>FARK (%)</b>
İlk Satış	197,102	239,041	21.3%
İkinci El	455,486	528,242	16.0%
<b>TOPLAM</b>	<b>652,588</b>	<b>767,283</b>	<b>17.6%</b>
<b>İPOTEKLİ + DİĞER</b>	<b>OCAK - EYLÜL 2020</b>	<b>OCAK - EYLÜL 2021</b>	<b>FARK (%)</b>
İlk Satış	359,208	287,156	-20.1%
İkinci El	802,070	661,982	-17.5%
<b>TOPLAM</b>	<b>1,161,278</b>	<b>949,138</b>	<b>-18.3%</b>
<b>YABANCILARA SATIŞ</b>	<b>OCAK - EYLÜL 2020</b>	<b>OCAK - EYLÜL 2021</b>	<b>FARK (%)</b>
	26,165	37,479	43.2%

Kaynak: TÜİK

2021 yılı ilk 9 ayında 949.138 olan toplam konut satışının 287.156 adedi ilk satıştan, 661.982 adedi ikinci el satıştan oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %20,1; ikinci el satışlar ise %17,5 oranında azalış gösterdi.

2021 yılı ilk 9 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotek tesisi yoluyla satılan konutların satışında %64,3 oranında azalış göstererek 181.855 adet oldu. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre 17,6 oranında artış göstererek 767.283 adet oldu.

**TABLO.3. YABANCILARA KONUT SATIŞ ADETLERİ**

<b>ADET</b>	<b>OCAK - EYLÜL 2020</b>	<b>OCAK - EYLÜL 2021</b>
<b>Toplam</b>	<b>26,165</b>	<b>37,479</b>
İstanbul	11,966	17,783
Antalya	5,125	7,255
Ankara	1,829	2,396
Mersin	819	1,663
Yalova	821	1,167
İzmir	615	737
Bursa	882	1,093
Trabzon	332	635
Samsun	589	671
Sakarya	555	770
Diğer iller	2,632	3,309

Kaynak: TÜİK

Yabancılara konut satışları 2021 yılı ilk 9 ayında 37.479 adet olarak gerçekleşerek geçen yıla göre %43,2 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 deęiřimi

2020 yılsonunda 278,2 milyar TL olan konut kredileri 2020 yılsonundan bu yana %1,6 artarak 2021 yılı ilk 9 ayında 282,8 milyar TL'ye yükselmiştir. Kaynak: BDDK

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

DÖNEM	Yapı Ruhsatı Verilen Daire Sayısı	Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Daire Sayısı
2011	650,127	556,769
2012	771,878	556,331
2013	839,630	726,339
2014	1,031,754	777,596
2015	897,230	732,948
2016	1,006,650	754,174
2017	1,405,447	833,517
2018	669,165	894,240
2019	324,839	740,470
2020	547,211	599,889
2021 1.YY	328,042	279,635

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	740,470	511,682	228,788	30.9%
2020	599,889	469,740	130,149	21.7%
2021 1.YY	279,635	167,878	111,757	40.0%
<b>TOPLAM</b>	<b>6,338,808</b>	<b>4,761,606</b>	<b>1,577,202</b>	<b>24.9%</b>

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul alanındaki yabancı sermaye yatırımları incelendiğinde, 2020 Ocak – Ağustos döneminde 2,405 milyon USD olan gayrimenkul alanındaki doğrudan yabancı sermaye yatırımı, 2021 yılının aynı döneminde %53 artarak 3,689 milyon USD olarak gerçekleştiği görülmektedir. Kaynak: TCMB

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Eylül ayında bir önceki aya göre %0,43, geçen yılın aynı dönemine göre %3,81 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %109,70 oranında artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Eylül ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı %8,95 oranında stoklarda erime gözlemlenmiştir.

Eylül ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %9,91'lik (son 6 aylık ortalama %7,00) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Eylül ayında peşinat kullanım oranı %58,47, banka kredisi kullanım oranı %12,78 ve senet kullanım oranı %28,75 olarak gerçekleşmiştir.

Eylül ayında satışı gerçekleştirilen konutların %42,96'sı bitmiş konut stoklarından oluşurken, %57,04'ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Adet Bazlı Stok Erime Hızı (Kompozit)		
Tem.21	Ağu.21	Eyl.21
6.12%	7.98%	8.95%

Peşinat Kullanım Oranı		
Tem.21	Ağu.21	Eyl.21
63.86%	59.28%	58.47%

Banka Kredisi Kullanım Oranı		
Tem.21	Ağu.21	Eyl.21
12.71%	14.55%	12.78%

Senet Kullanım Oranı		
Tem.21	Ağu.21	Eyl.21
23.43%	26.17%	28.75%

Yabancıların Markalı Konut Satışlarındaki Oranı		
Tem.21	Ağu.21	Eyl.21
6.33%	10.90%	9.91%

Kaynak: REIDIN - GYODER

#### 8.1.4. Perakende Sektörü

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

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

#### Ciro Endeksi Türkiye Geneli

AVM Perakende Ciro Endeksi Temmuz 2021 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %80,5 oranında artarak 547 puana yükselmiştir.

#### Ziyaret Sayısı Endeksi

Temmuz 2021 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi %35,6'lık bir artışla 80 puana yükselmiştir. Temmuz 2021 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Haziran 2021 ile karşılaştırıldığında %31,1 oranında bir artış olduğu gözlemlenmiştir. Kaynak: AYD

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

MEVCUT		AKTİF	İNŞAAT HALİNDE (2022 yılsonu tamamlanması beklenen)	TOPLAM
İSTANBUL	ADET	133	13	146
	TKA (M <sup>2</sup> )	5,094,890	434,486	5,529,376
ANKARA	ADET	44	2	46
	TKA (M <sup>2</sup> )	1,686,964	57,000	1,743,964
DİĞER ŞEHİRLER	ADET	270	14	284
	TKA (M <sup>2</sup> )	6,809,293	466,417	7,275,710
TÜRKİYE	ADET	447	29	476
	TKA (M <sup>2</sup> )	13,591,147	957,903	14,549,050

YENİ AVM ARZI	2022 YILSONUNDA AKTİF OLACAK		2022 YILSONUNDA TAMAMLANMASI BEKLENEN	
	ADET	TKA (M <sup>2</sup> )	ADET	TKA (M <sup>2</sup> )
2021	468	14,300,380	21	709,233
2022	476	14,549,050	8	248,670

PERAKENDE YOĞUNLUĞU (2020 YILSONU)	TKA (M <sup>2</sup> ) ( 1.000 kişi başına)
İSTANBUL	328
ANKARA	299
DİĞER ŞEHİRLER	110
<b>TÜRKİYE</b>	<b>163</b>

Kaynak: JLL, REIDIN-GYODER

### 8.1.5. Ofis Sektörü

#### MEVCUT VE GELECEK A SINIFI OFİS ARZI (Kaynak: JLL)

ALT PAZAR		AKTİF	İNŞAAT HALİNDE (2023 yılsonu itibarıyla tamamlanması beklenen)	TOPLAM	
AVRUPA YAKASI	MİA	ADET	88	3	91
		TKA (M <sup>2</sup> )	1,923,031	184,400	2,107,431
	MİA DIŞI	ADET	55	2	57
		TKA (M <sup>2</sup> )	1,620,435	165,000	1,785,435
ANADOLU YAKASI	ADET	111	13	124	
	TKA (M <sup>2</sup> )	2,097,545	1,443,980	3,541,525	
TOPLAM	ADET	254	18	272	
	TKA (M <sup>2</sup> )	5,641,011	1,793,380	7,434,391	

BOŞLUK ORANI - MİA	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	3.6%	4.0%	4.5%	4.4%	16.5%	16.3%	17.1%	22.7%	21.3%	20.5%	17.4%

## 8.1.6. Turizm Sektörü

### TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI

AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2019	2020	2021*	2020/2019	2021/2020
OCAK	1 539 496	1 787 435	509 787	16.11	-71.48
ŞUBAT	1 670 238	1 733 112	537 976	3.76	-68.96
MART	2 232 358	718 097	905 323	-67.83	26.07
NİSAN	3 293 176	24 238	790 687	-99.26	3162.18
MAYIS	4 022 254	29 829	936 282	-99.26	3038.83
HAZİRAN	5 318 984	214 768	2 047 596	-95.96	853.40
TEMMUZ	6 617 380	932 927	4 360 952	-85.90	367.45
AĞUSTOS	6 307 508	1 814 701	3 982 168	-71.23	119.44
EYLÜL	5 426 818	2 203 482	3 513 453	-59.40	59.45
EKİM	4 291 574	1 742 303		-59.40	
KASIM	2 190 622	833 991		-61.93	
ARALIK	2 147 878	699 330		-67.44	
<b>TOPLAM</b>	<b>45 058 286</b>	<b>12 734 213</b>		<b>-71.74</b>	
<b>9 AYLIK TOPLAM</b>	<b>36 428 212</b>	<b>9 458 589</b>	<b>17 584 224</b>	<b>-74.03</b>	<b>85.91</b>

(\*): Veriler geçicidir.

2021 yılı Ocak – Eylül döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %85,91 artış göstererek 17 milyon 584 bin seviyesinde olmuştur.

### 2019-2021 YILLARI OCAK-EYLÜL DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE

ÜLKELER	2021*	2021 MİL.PAYI %	2020	2020 MİL.PAYI %	2019	2019 MİL.PAYI %
Rusya Fed.	3 456 859	19.66	1 421 428	15.03	5 902 774	16.20
Almanya	2 268 673	12.90	912 749	9.65	4 009 337	11.01
Ukrayna	1 753 853	9.97	772 851	8.17	1 324 907	3.64
Bulgaristan	806 028	4.58	764 741	8.09	1 995 894	5.48
İran	708 741	4.03	285 270	3.02	1 640 028	4.50
DiĞER	8 590 070	48.85	5 301 550	56.05	21 555 272	59.17
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>17 584 224</b>	<b>100.00</b>	<b>9 458 589</b>	<b>100.00</b>	<b>36 428 212</b>	<b>100.00</b>

(\*): Veriler geçicidir.

2021 yılı Ocak – Eylül döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Rusya Fed. %19,66 (3.456.859) ile birinci, Almanya %12,90 (2.268.673) ile ikinci, Ukrayna %9,97 (1.753.853) ile üçüncü sıradadır. Ukrayna'yı Bulgaristan ve İran izlemektedir. Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

### 8.1.7. GYO Sektörü

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

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

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

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

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

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

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

### 8.2. Finansal Tablolar

Şirketimizin mali tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: II, No:14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") 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 2021 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 2021 tarihi itibarıyla konsolide varlıklarının %65'i (31.12.2020: %64) özkaynaklarla, %35'i (31.12.2020: %36) ise yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir.

Gerek mevcut işlerin devamlılığı gerekse şirket stratejileri doğrultusunda yapılan yatırımlar için yabancı kaynakla finansman sağlanmaktadır. Şirketimizin 2020 yılında 4.454 milyon TL olan net finansal borcu, 30 Eylül 2021'de 4.349 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 30.09.2021 itibarıyla, toplam portföyün yaklaşık %97'sini oluşturmaktadır. Faaliyetler kapsamındaki riskler, imar mevzuatı başta olmak üzere şirket faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat ve imar uygulamalarındaki olası değişiklikler, gayrimenkul sektöründeki daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu tedbir ve kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

#### **Kredi riski**

Şirketimiz, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalar ve finansal kurumlar nezdindeki varlıklar ve alacaklar nedeniyle riske maruz kalmaktadır. Şirket finansal varlıklarını, ticari ilişkisini sürdürdüğü ve Türkiye'de kurulu bulunan en büyük 10 banka içerisinde yer alan ticari bankalarda tutmaktadır. Ticari alacakların önemli bir kısmı konut satışlarıyla

bağlantılı senetli alacaklardır. İlişkili olmayan şirketlerden olan riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

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

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

#### **Likidite riski**

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

#### **Faiz oranı riski**

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

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

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

#### **Döviz kuru riski**

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

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

### **8.5. Genel Kurul**

2020 Yılı Genel Kurul Toplantısı 20 Mayıs 2021 tarihinde yapılmıştır. 2020 yılı mali tabloları ile faaliyet raporunun görüşüldüğü toplantıda, 2020 yılı VUK hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlardaki 132 milyon TL zarar nedeniyle kâr dağıtımı yapılmamasına karar verilmiştir.

Genel kurula ilişkin toplantı tutanağı, hazır bulunanlar listesi ile diğer bilgi ve belgeler Kamuyu Aydınlatma Platformunda duyurulmuş olup Şirketimizin [www.torunlargo.com.tr](http://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 2021 hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

#### **8.7. 30 Eylül 2021 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**

Mevzuatta önemli bir değişiklik olmamıştır.

#### **8.10. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri**

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

#### **8.11. Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri**

Dönem içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### **8.12. Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı**

Dönem içerisinde çıkarılan sermaye piyasası aracı yoktur.

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

30 Eylül 2021 kapanış fiyatı 3,38 TL olan hisse, dönemi 8,84 TL olan pay başına net aktif değerine göre %62 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 2021 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Bilgiler

### 9.1. Mali Tablolar Analizi

Raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2021 hesap dönemine ait konsolide mali tablolarından alınan bilgiler aşağıdadır.

#### Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(000 TL)	9AY 2020	9AY 2021	Değişim
<b>Satışlar</b>	<b>776,417</b>	<b>1,023,173</b>	<b>31.8%</b>
Konut + Ofis	354,988	394,310	11.1%
AVM + Ofis kira	340,986	488,058	43.1%
Ortak alan gelirleri + Diğer	80,443	106,851	32.8%
Otel gelirleri	0	33,954	AD
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(332,337)</b>	<b>(250,801)</b>	<b>-24.5%</b>
Konut + Ofis	(220,310)	(132,974)	-39.6%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(7,859)	(13,400)	70.5%
Ortak alan giderleri + Diğer	(104,168)	(90,900)	-12.7%
Otel giderleri	0	(13,527)	AD
<b>Brüt kâr</b>	<b>444,080</b>	<b>772,372</b>	<b>73.9%</b>
<i>Brüt marj</i>	57.2%	75.5%	18.29 pp
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	37.9%	66.3%	28.34 pp
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	73.4%	81.3%	7.85 pp
<i>Brüt Kâr (Otel)</i>	-	60.2%	AD
<b>Faaliyet giderleri</b>	<b>(50,138)</b>	<b>(61,643)</b>	<b>22.9%</b>
Genel yönetim giderleri	(24,959)	(54,933)	120.1%
Pazarlama ve Satış giderleri	(25,179)	(6,710)	-73.4%
Diğer gelir (gider)	829	(4,442)	AD
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
<b>Esas faaliyet kârı</b>	<b>394,771</b>	<b>706,287</b>	<b>78.9%</b>
<b>Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı</b>	<b>394,771</b>	<b>706,287</b>	<b>78.9%</b>
İştiraklerden temettü geliri	34,075	34,243	0.5%
<b>VFÖK</b>	<b>428,846</b>	<b>740,530</b>	<b>72.7%</b>
<i>VFÖK marjı (%)</i>	55.2%	72.4%	17.14 pp
Amortisman	2,232	13,000	482.4%
<b>VAFÖK</b>	<b>431,078</b>	<b>753,530</b>	<b>74.8%</b>
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	55.5%	73.6%	18.12 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	(9,067)	3,977	AD
Net faiz geliri (gideri)	(345,505)	(399,337)	15.6%
Net diğer finansal gelir (gider)	0	55,906	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(518,697)	(333,914)	-35.6%
<b>Vergi öncesi kâr / zarar</b>	<b>(444,423)</b>	<b>67,162</b>	<b>AD</b>
Kurumlar vergisi	0	0	AD
<b>Net kâr / zarar</b>	<b>(444,423)</b>	<b>67,162</b>	<b>AD</b>
<i>Net kâr marjı (%)</i>	-57.2%	6.6%	AD
<b>Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç</b>	<b>(444,423)</b>	<b>67,162</b>	<b>AD</b>



## Konsolide Finansal Durum Tablosu

(000 TL)	2020	2021/9AY	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	143,276	144,482	0.8%
Finansal varlıklar	29,977	0	-100.0%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	100,971	167,761	66.1%
Stoklar	923,299	790,773	-14.4%
Peşin ödenmiş giderler	13,319	5,902	-55.7%
Diğer dönen varlıklar	10,764	17,937	66.6%
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>1,221,606</b>	<b>1,126,855</b>	<b>-7.8%</b>
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	5,804	13,186	127.2%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	401,643	405,719	1.0%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11,736,607	11,774,633	0.3%
Maddi duran varlıklar	346,446	320,715	-7.4%
Maddi olmayan duran varlıklar	1,713	2,442	42.6%
Peşin ödenmiş giderler	968	990	2.3%
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>12,493,181</b>	<b>12,517,685</b>	<b>0.2%</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>13,714,787</b>	<b>13,644,540</b>	<b>-0.5%</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	1,647,691	1,361,311	-17.4%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	532,244	632,569	18.8%
Ticari borçlar	71,429	74,581	4.4%
Diğer borçlar	88,972	57,018	-35.9%
Ertelenmiş gelirler	72,636	141,833	95.3%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	82,774	39,153	-52.7%
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>2,495,746</b>	<b>2,306,465</b>	<b>-7.6%</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	2,447,393	2,499,530	2.1%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1,466	1,466	0.0%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	265	0	-100.0%
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>2,449,124</b>	<b>2,500,996</b>	<b>2.1%</b>
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Pay ihraç primleri	25,770	25,770	0.0%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	74,421	74,421	0.0%
Geri alınmış paylar (-)	-5,930	-5,930	0.0%
Geçmiş yıllar kârları	7,382,655	7,675,656	4.0%
Net dönem kârı / zararı	293,001	67,162	-77.1%
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>8,769,917</b>	<b>8,837,079</b>	<b>0.8%</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>13,714,787</b>	<b>13,644,540</b>	<b>-0.5%</b>

31.12.2020 tarihinde 13.715 milyon TL olan aktif toplamımız, 30.09.2021 tarihi itibarıyla %0,5 oranında azalarak 13.645 milyon TL'ye gerilemiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %65, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %35'tir.

Şirket aktiflerinin %97'sini yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %1'ini nakit, nakit benzeri ve finansal varlıklar oluşturmaktadır.

Şirketin nakit varlığı 30.09.2021 itibarıyla 144 milyon TL seviyesindedir.

Satış vaadi sözleşmeleri ve diğer işlemler karşılığında 62 milyon TL alacak senedi alınmıştır. Bunun 16 milyon TL'lik bölümü 5. Levent projesinden oluşmaktadır.

Toplam stoklar yılsonuna göre %14 azalarak 791 milyon TL'ye gerilemiştir. Stokların 437 milyon TL'si Torun Center, 249 milyon TL'si 5. Levent, 91 milyon TL'si MOİ 2. Etap-High Residence'dan; bakiyesi diğer projelerden oluşmaktadır.

Şirketimiz 2021 yılının ilk 9 ayında 28 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.

<b>Yatırım Harcamaları</b>	<b>(01.01.2021 - 30.09.2021) / (Bin TL)</b>
MOİ Hilton	18.047
Paşabahçe Projesi	0.503
Karaköy Otel Projesi	5.464
Diğer	3.621
<b>TOPLAM</b>	<b>27.635</b>

Torun Center'da ise 2015 Aralık ayından itibaren müşterilerimize ofis teslimlerine başlanmış, 2016 Mayıs ayından itibaren de konut teslimlerine başlanmıştır. 30 Eylül 2021 itibarıyla, 47 adet ofis, 45 adet yatay ofis ve 147 adet konut teslim edilmiş ve karşılığında 858 milyon TL'lik satış geliri elde edilmiştir. 2021 yılı ilk 9 ayında ise 210 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 2021 yılı Eylül ayı sonuna kadar 2.059 daire teslim edilmiş olup 2.235 milyon TL satış geliri elde edilmiştir. 2021 yılı ilk 9 ayında ise 139 milyon TL'lik satış hasılatı gerçekleşmiştir.

MOİ 2. Etap High Residence proje başlangıcından itibaren 18 adet konut satılmış olup 40 milyon TL satış gelir elde edilmiştir. 2021 yılı ilk 9 ayında ise 38 milyon TL'lik satış hasılatı gerçekleşmiştir.

Pasif tarafında ise en ağırlıklı kalem 4.485 milyon TL ile finansal borçlardır (banka kredileri). Bunun %56'sı uzun vadeli kredilerdir. Banka borçlarının %11'i USD, %24'ü Euro ve %65'i TL cinsindedir. Şirketimizin banka borçları, orijinal para birimi cinsinden Eylül 2021 itibarıyla 56,1 milyon USD, 103,1 milyon Euro ve 2.926 milyon TL'dir.

30.09.2021 itibarıyla ağırlıklı ortalama kredi maliyeti TL kredi hariç %4,20 seviyesindedir. TL kredi maliyeti %13,52, USD kredi maliyeti %4,60 ve Euro kredi maliyeti %4,02'dir.

Şirketimizin net borcu 4.349 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu açığı 30.09.2021'de 1.728 milyon TL'dir (110 milyon Euro ve 67 milyon USD). Söz konusu veriler 31.12.2020'de ise 1.598 milyon TL açık pozisyon (143 milyon Euro ve 42 milyon USD) şeklindedir.

Şirketin özkaynakları, 67 milyon TL'lik dönem kârı katkısıyla yılsonuna göre %0,8 artarak 8.837 milyon TL'ye yükselmiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %32 artarak 1.023 milyon TL'ye yükselmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %48'i kira gelirleri, %39'u konut satış gelirleridir. Kovid-19 pandemisi kapsamındaki tedbirlerde 2021 yılının ilk 9 ayında kademeli normalleşmeye geçilmesiyle beraber AVM ve ofis kira gelirlerinde, geçen yılın aynı dönemine göre %43 artış olmuştur. Ayrıca, portföyümüzde yer alan AVM'lerdeki mağaza cirolarında 2021 yılında geçen yılın aynı dönemine göre birebirde %69,7 artış olmuştur.

	Ziyaretçi Sayısı									9AY 2020	9AY 2021	Değişim
	1.Ç 2020	1.Ç 2021	Değişim	2.Ç 2020	2.Ç 2021	Değişim	3.Ç 2020	3.Ç 2021	Değişim			
Zafer Plaza	2,440,972	1,031,628	-57.7%	470,093	1,006,771	114.2%	1,699,991	2,055,204	20.9%	4,611,056	4,093,603	-11.2%
Deepo Outlet	988,100	493,960	-50.0%	204,370	505,004	147.1%	861,945	1,112,421	29.1%	2,054,415	2,111,385	2.8%
Korupark	2,415,803	1,268,646	-47.5%	552,080	1,168,702	111.7%	1,880,215	2,353,830	25.2%	4,848,098	4,791,178	-1.2%
Torium	1,917,783	770,612	-59.8%	420,879	733,819	74.4%	1,330,435	1,524,436	14.6%	3,669,097	3,028,867	-17.4%
Mall of İstanbul	3,421,412	1,688,410	-50.7%	803,098	1,670,396	108.0%	2,742,956	3,679,287	34.1%	6,967,466	7,038,093	1.0%
Mall of Antalya	789,487	361,904	-54.2%	243,463	382,658	57.2%	660,755	896,037	35.6%	1,693,705	1,640,599	-3.1%
<b>TOPLAM</b>	<b>11,973,557</b>	<b>5,615,160</b>	<b>-53.1%</b>	<b>2,693,983</b>	<b>5,467,350</b>	<b>102.9%</b>	<b>9,176,297</b>	<b>11,621,215</b>	<b>26.6%</b>	<b>23,843,837</b>	<b>22,703,725</b>	<b>-4.8%</b>

	Ciro (TL)									2020	2021	Değişim
	1.Ç 2020	1.Ç 2021	Değişim	2.Ç 2020	2.Ç 2021	Değişim	3.Ç 2020	3.Ç 2021	Değişim			
Zafer Plaza	57,278,880	49,156,369	-14.2%	14,444,447	55,753,270	286.0%	60,259,001	102,361,658	69.9%	131,982,328	207,271,298	57.0%
Deepo Outlet	50,134,797	43,523,392	-13.2%	11,313,904	66,888,228	491.2%	71,978,871	161,184,976	123.9%	133,427,572	271,596,597	103.6%
Korupark	214,166,238	205,468,076	-4.1%	71,786,347	225,878,910	214.7%	238,095,441	408,048,031	71.4%	524,048,025	839,395,018	60.2%
Torium	88,412,261	73,878,468	-16.4%	34,494,151	84,743,828	145.7%	83,563,348	143,848,558	72.1%	206,469,759	302,470,855	46.5%
Mall of İstanbul	431,360,898	404,346,841	-6.3%	128,640,682	457,776,251	255.9%	452,105,461	889,894,900	96.8%	1,012,107,040	1,752,017,992	73.1%
Mall of Antalya	71,224,799	65,942,709	-7.4%	22,487,190	88,892,884	295.3%	98,598,543	206,819,565	109.8%	192,310,533	361,655,158	88.1%
<b>TOPLAM</b>	<b>912,577,872</b>	<b>842,315,856</b>	<b>-7.7%</b>	<b>283,166,720</b>	<b>979,933,371</b>	<b>246.1%</b>	<b>1,004,600,664</b>	<b>1,912,157,689</b>	<b>90.3%</b>	<b>2,200,345,257</b>	<b>3,734,406,916</b>	<b>69.7%</b>

Şirketimiz 2020 yılının ilk 9 ayında %57,2 brüt marjla çalışırken, 2021 yılının ilk 9 ayında ise %75,5 brüt marjla çalışmıştır. 2021 yılının ilk 9 ayında, konut ve ofis satışlarının ortalama brüt kâr marjı %66,3; AVM ve ofis kira gelirlerinde ise %81,3'tür. Şirketimizin faaliyet giderleri (pazarlama ve genel yönetim giderleri), geçmiş yılın aynı dönemine göre %23 artarak 61,6 milyon TL olmuştur.

İştiraklerimizden Netsel Marina ve Yeni Gimat GYO'dan 2020 mali yılına ilişkin olarak toplam 34,2 milyon TL temettü geliri elde edilmiştir.

Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 754 milyon TL, VAFÖK marjı ise %73,6'dır.

TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 1.728 milyon TL karşılığı açık pozisyonun, 334 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmasında etkili olmuştur.

4.349 milyon TL tutarındaki net borcumuzun etkisiyle 2021 yılının ilk 9 ayında 399 milyon TL net faiz gideri oluşmuştur.

Netice itibarıyla şirketimiz 2021 yılının ilk 9 ayını 67 milyon TL kâr ile tamamlamıştır.

## **TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 30.09.2021 TARİHLİ PORTFÖYÜ HAKKINDA BİLGİLER**

### **BİNALAR:**

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

### **GAYRİMENKUL PROJELERİ:**

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

### **ARSA VE ARAZİLER:**

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

### **İŞTİRAKLER:**

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

### **PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI:**

TL ve yabancı para mevduattan oluşmaktadır.

30.09.2021 Torunlar GYO Portföy Tablosu (000 TL)

	31.12.2020		30.09.2021		
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
<b>Arsalar ve Araziler</b>	<b>248,430</b>	<b>1.8%</b>	<b>248,430</b>	<b>1.8%</b>	<b>0.0%</b>
İstanbul Eyüpsultan Arsası (1.035 m <sup>2</sup> )*	6,955	0.0%	6,955	0.0%	0.0%
İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (60.833,20 m <sup>2</sup> )	91,250	0.6%	91,250	0.6%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz (12.131,79 m <sup>2</sup> )	84,500	0.6%	84,500	0.6%	0.0%
Antalya Kepez Arsalar - Antalya	65,725	0.5%	65,725	0.5%	0.0%
<b>Binalar</b>	<b>12,464,042</b>	<b>88.1%</b>	<b>12,456,372</b>	<b>88.1%</b>	<b>-0.1%</b>
Zafer Plaza AVM - Bursa (%72,26 hisse)	379,200	2.7%	379,200	2.7%	0.0%
Korupark AVM - Bursa	1,785,000	12.6%	1,785,000	12.6%	0.0%
Torium AVM - İstanbul	630,000	4.5%	630,000	4.5%	0.0%
Deepo Outlet Center AVM - Antalya	350,000	2.5%	350,000	2.5%	0.0%
Mall of Antalya - Antalya	730,000	5.2%	730,000	5.2%	0.0%
Korupark 1., 2. ve 3. Etap - Bursa - 9 adet konut+ 5 adet işyeri + 201 adet konuta ait depo + 2 adet trafo + 1 adet özel otopark	35,797	0.3%	35,797	0.3%	0.0%
Niş İstanbul - İstanbul - 4 adet işyeri	7,670	0.1%	0	0.0%	-100.0%
Torium Evleri - İstanbul - 2 daire	790	0.0%	790	0.0%	0.0%
Torium Yurt (2 adet)	44,000	0.3%	44,000	0.3%	0.0%
Mall of İstanbul AVM - İstanbul	3,135,000	22.2%	3,135,000	22.2%	0.0%
Mall of İstanbul - 2 daire, 1 ofis (kule), 3 ofis (yatay), 9 adet ticari ünite - İstanbul	42,485	0.3%	42,485	0.3%	0.0%
Torun Tower (Ofis binası) - İstanbul	2,000,000	14.1%	2,000,000	14.1%	0.0%
Torun Center Projesi - Satılabilir konut (61.876,52 m <sup>2</sup> ) - İstanbul	1,169,950	8.3%	1,169,950	8.3%	0.0%
Torun Center Projesi - Kiralanabilir ofis ve ticari alan (54.879,42 m <sup>2</sup> ) - İstanbul	1,105,400	7.8%	1,105,400	7.8%	0.0%
5. Levent Projesi - İstanbul - 141 daire, 50 ticari ünite	311,750	2.2%	311,750	2.2%	0.0%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - High Residence - İstanbul	218,650		218,650	1.5%	AD
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - MOİ Hilton Otel - Kongre Merkezi - İstanbul	280,350	1.5%	280,350	2.0%	AD
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - Ofis - Ticari Alan - İstanbul	238,000		238,000	1.7%	AD
<b>Gayrimenkul Projeleri</b>	<b>1,012,010</b>	<b>7.2%</b>	<b>1,012,010</b>	<b>7.2%</b>	<b>0.0%</b>
İstanbul Paşabahçe Projesi	891,475	6.3%	891,475	6.3%	0.0%
Karaköy Otel Projesi - İstanbul**	120,535	0.9%	120,535	0.9%	0.0%
<b>ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI</b>	<b>13,724,482</b>	<b>97.0%</b>	<b>13,716,812</b>	<b>97.0%</b>	<b>-0.1%</b>

İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLERİ	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
ANKA mall + CPAnkara Otel - Yeni Gimat GYO A.Ş. (%14,83 hisse) - Ankara	275,355	1.9%	275,355	1.9%	0.0%
Netsel Marina - Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (%44,60 hisse) - Muğla	70,000	0.5%	70,000	0.5%	0.0%
Bulvar Samsun AVM - TTA.Gay.Yat. ve Yönetim A.Ş. (%40 hisse) - Samsun	72,500	0.5%	72,500	0.5%	0.0%
<b>İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLER TOPLAMI</b>	<b>417,855</b>	<b>3.0%</b>	<b>417,855</b>	<b>3.0%</b>	<b>0.0%</b>
<b>TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ</b>	<b>14,142,337</b>	<b>100.0%</b>	<b>14,134,667</b>	<b>100.0%</b>	<b>-0.1%</b>
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	31.12.2020	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	30.09.2021	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Vadeli/Vadesiz Döviz Mevduatı	123,372	1%	67,405	0%	-45.4
Vadeli/Vadesiz TL Mevduatı	49,881	0%	77,077	1%	54.5
<b>TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI</b>	<b>173,253</b>	<b>1%</b>	<b>144,482</b>	<b>1%</b>	<b>-16.6</b>
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>14,315,590</b>	<b>100%</b>	<b>14,279,149</b>	<b>100%</b>	<b>-0.3</b>
DİĞER VARLIKLAR (YÜKÜMLÜLÜKLER)	-600,803		-634,609		5.6
BORÇLAR	4,944,870		4,807,461		-2.8
<b>NET AKTİF DEĞER</b>	<b>8,769,917</b>		<b>8,837,079</b>		<b>0.8</b>
HİSSE SAYISI	1,000,000,000		1,000,000,000		0.0
<b>HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER</b>	<b>8.77</b>		<b>8.84</b>		<b>0.8</b>
KAPANIŞ HİSSE FİYATI	3.90		3.38		-13.3

Not: 474.520.543 TL ekspertiz değeri olan 5. Levent projesi, tapu siciline şerh edilmemesinden dolayı portföy tablosuna dahil edilmemiştir.

\*2017 yılında 5.720,90 m<sup>2</sup> olan 5. Levent Eyüpsultan arsası, iskan alınan parseller sonrasında 1.035 m<sup>2</sup>'ye gerilemiştir.

\*\*Karaköy Otel Projesi ekspertiz değeri 2020 yılı için halihazırdaki proje değeri kullanılmış olup, mali tablolarda ise boş arsa değeri olan 85.950 Bin TL kullanılmıştır.

### Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

AVM + OFİS	AÇILIŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Zafer Plaza	1999	31.12.2020	379,200	4
Korupark AVM	2007	31.12.2020	1,785,000	18
Torium AVM	2010	31.12.2020	630,000	6
Deepo Outlet Center	2004	31.12.2020	350,000	3
Mall of Antalya AVM	2017	31.12.2020	730,000	7
Mall of İstanbul AVM	2014	31.12.2020	3,135,000	31
Torun Tower Ofis Kule	2014	31.12.2020	2,000,000	20
Torun Center Ofis ve Ticari Alan	2017	31.12.2020	1,105,400	11
<b>TOPLAM</b>			<b>10,114,600</b>	<b>100</b>

30.09.2021 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (AVM ve ofis) 488 milyon TL'dir.

### Projeler:

PROJELER	BAŞLANGIÇ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Paşabahçe Villa + Otel Projesi	2017	31.12.2020	891,475	88
Karaköy Oteli	2019	31.12.2020	120,535	12
<b>TOPLAM</b>			<b>1,012,010</b>	<b>100</b>

### Arsalar:

ARSALAR	ALİŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Kayabaşı, Başakşehir, İstanbul	2008	31.12.2020	91,250	37
Eyüpsultan, İstanbul	2014	31.12.2020	6,955	3
Kepez, Antalya	2018	31.12.2020	65,725	26
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz	2018	31.12.2020	84,500	34
<b>TOPLAM</b>			<b>248,430</b>	<b>100</b>

### Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Şirketin konsolide finansal tablosuna göre 144 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 2021 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 2021 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**

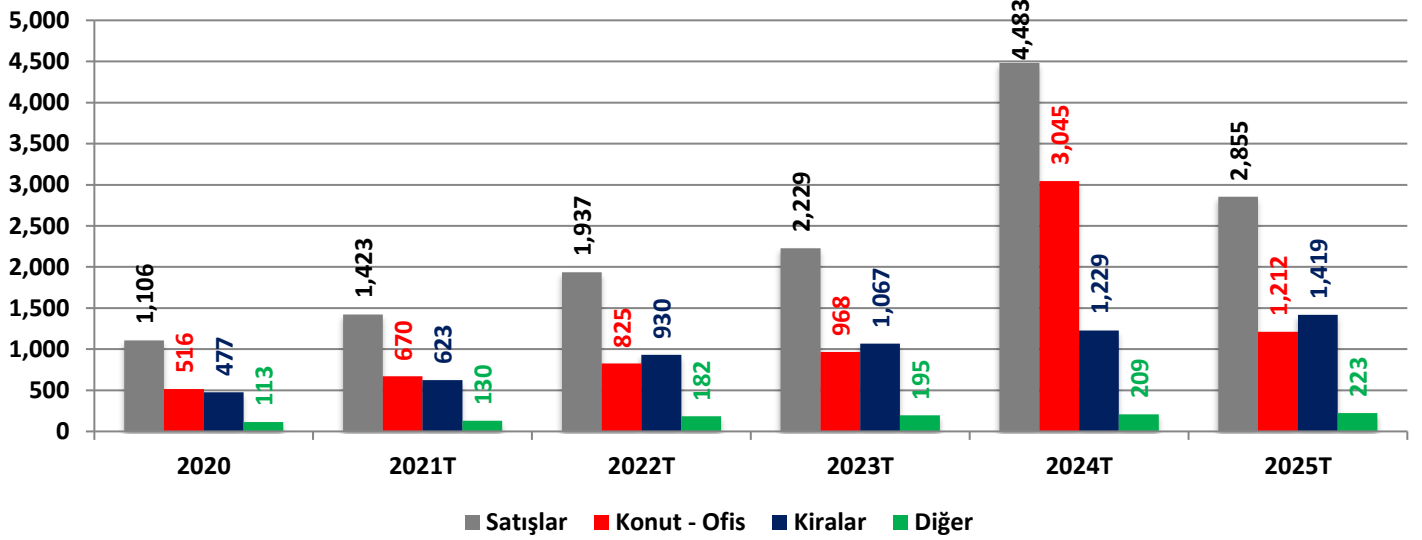
Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2021 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

<b>TORUNLAR GYO A.Ş. / FİNANSAL ORANLAR</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>30.09.2021</b>
<b>CARİ ORAN (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)</b>		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	1,221,606	1,126,855
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,495,746	2,306,465
<b>CARİ ORAN</b>	<b>48.95%</b>	<b>48.86%</b>
<b>ASİT - TEST ORANI (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)</b>		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR	298,307	336,082
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,495,746	2,306,465
<b>ASİT - TEST ORANI</b>	<b>11.95%</b>	<b>14.57%</b>
<b>NAKİT ORANI (HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)</b>		
HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER	173,253	144,482
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,495,746	2,306,465
<b>NAKİT ORANI</b>	<b>6.94%</b>	<b>6.26%</b>
<b>BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM ÖZKAYNAKLAR)</b>		
BORÇLAR TOPLAMI	4,944,870	4,807,461
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	8,769,917	8,837,079
<b>BORÇLANMA ORANI</b>	<b>56.38%</b>	<b>54.40%</b>
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI (TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER / BORÇLAR TOPLAMI)</b>		
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,495,746	2,306,465
BORÇLAR TOPLAMI	4,944,870	4,807,461
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI</b>	<b>50.47%</b>	<b>47.98%</b>
<b>KALDIRAÇ ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM KAYNAKLAR)</b>		
BORÇLAR TOPLAMI	4,944,870	4,807,461
TOPLAM KAYNAKLAR	13,714,787	13,644,540
<b>KALDIRAÇ ORANI</b>	<b>36.06%</b>	<b>35.23%</b>
<b>ÖZKAYNAKLARIN TOPLAM KAYNAKLARA ORANI (TOPLAM ÖZKAYNAKLAR / TOPLAM KAYNAKLAR)</b>		
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	8,769,917	8,837,079
TOPLAM KAYNAKLAR	13,714,787	13,644,540
<b>ÖZKAYNAKLARIN / TOPLAM KAYNAKLARA ORANI</b>	<b>63.94%</b>	<b>64.77%</b>

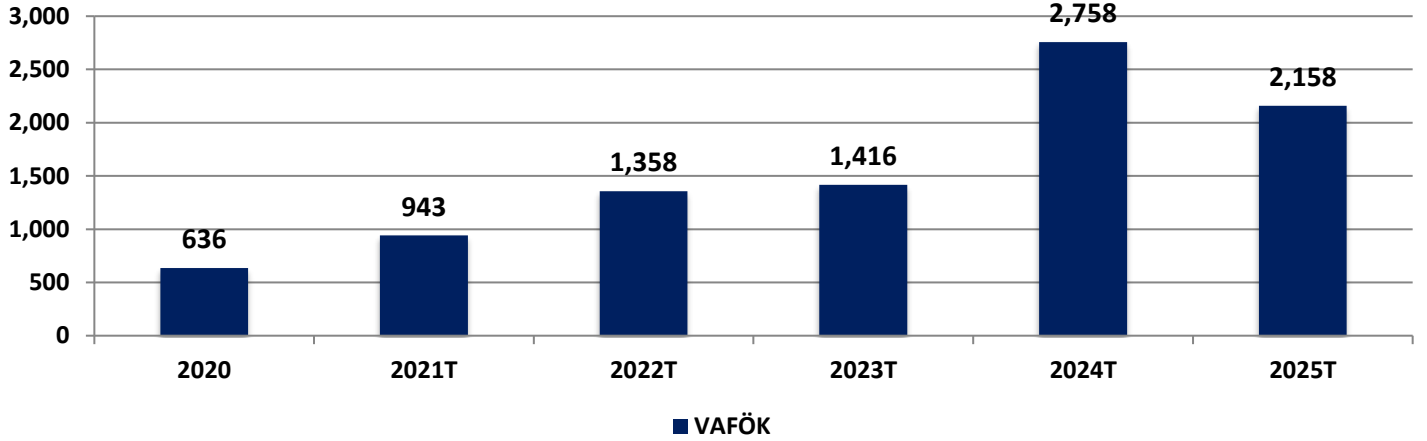


## 10. Diğer

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



Not: 2021-2015 arasında otel gelir-giderinin net değeri kira gelirlerine eklenmiştir



### 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 2021 yılının ilk 9 ayında ücret ve prim toplamı olarak 2.921 Bin TL ödenmiştir.

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

30.09.2021 itibarıyla şirketimizin çalışan personel sayısı 144'tür. 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. 01.01.2021 - 30.09.2021 döneminde 2.4 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, işletmeciler, 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 - İşletmeciler Şirket**

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

## Bursa / Zafer Plaza AVM - İşletmeci Şirket

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

Şirketimiz,

- gayrimenkul değerlendirme hizmetini Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den,
- tam tasdik hizmetini Boğaziçi Bağımsız Denetim ve 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 30.09.2021 itibarıyla BİST son seans kapanış fiyatı 3,38 TL'dir.

Şirketimizin 30.09.2021 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 13.645 milyon TL, toplam özsermayesi (net aktif) 8.837 milyon TL, 1.000.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 8.84 TL'dir.

	30.09.2020	30.09.2021	Değişim
BİST 100 (XU 100)	1,145.24	1,406.39	22.80%
BİST GYO (XGMYO)	520.47	607.34	16.69%
<b>TRGYO</b>	<b>3.67</b>	<b>3.38</b>	<b>-7.90%</b>

30 Eylül 2021 itibarıyla Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 607,34; BİST 100 Endeksi ise 1.406,39 seviyesindedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Türk Lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi %22,80; BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ise %16,69 oranında değer kazanmış olup Torunlar GYO hisse senedi ise %7,90 oranında değer kaybetmiştir.

### **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 %97’lik kısmı gayrimenkul ve iştiraklerden, %1’lik kısmı para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır. Bu düzenlemeler çerçevesinde, şirketimiz %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 30.09.2021 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.