

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

30.06.2022 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na:

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 18 Ağustos 2022 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "*Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi*"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı özet konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Ağustos 2022

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 Haziran 2022 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
- 9- 01 Ocak – 30 Haziran 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 – 30.06.2022 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 İlgilere Sunulmasına İlişkin İlke, Usul ve Esasları Tebliği’nin 8. Madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2022 – 30.06.2022 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Merkez adresi: Kavacık, Rüzgarlıbahçe Mah. Özalp Çıkmazı 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 Çıkmazı No:4 Beykoz 34805 İstanbul
Web sitesi	: www.torunlargo.com.tr
E-posta	: info@torunlargo.com.tr
KEP	: torunlargo@hs01.kep.tr
Mersis	: 0946003285100019

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

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

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

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

30.06.2022 itibarıyla 20.087 milyon TL konsolide varlık toplamının %96'sını 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 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, 2022 yılının ilk 6 ayında 36 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 30.06.2022 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 artırımı yapılmamıştır.

Ortaklık yapısı

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

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

Çıkarılmış sermayenin,

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

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

Geri alım kapsamındaki şirket hisseleri

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

İştirakler ve ilişkili taraf işlemleri

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

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

Şirketimiz 30.06.2022 itibarıyla ilişkili taraflara 65,7 milyon TL ticari borçludur, buna karşın şirketimizin ilişkili taraflardan 29,0 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 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 dağıtımını 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 dağıtımını 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 - 30.06.2022 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.

Ancak, bu şekilde kredili sermaye piyasası aracı işlemleri yaptırılması halinde, yatırımcılar tarafından halka arza ilişkin talebin iletildiği anda, kredi olarak kullanılan 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 bulunan payların değerinden daha az net varlıkla işlem yaptırılmaz. 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.

2. 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, 1. 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, 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, 2. 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.
3. 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,

emir sisteminde bekleyen mevcut en yüksek alış fiyat teklifinden daha yüksek olamaz.” şeklinde değiştirilmesine karar verilmiştir.

4. 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.

7. Önsöz

Değerli paydaşlarımız,

İktisadi faaliyet, 2022 yılının ilk çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %7,3; çeyreklik bazda ise %1,2 oranında artmıştır. Üretim yönünden değerlendirildiğinde, ilk çeyrekte yıllık büyümenin temel belirleyicileri hizmetler ve sanayi sektörü olmuştur. İnşaat sektörünün ise büyüme üzerindeki sınırlayıcı etkisi devam etmiştir. Harcama yönünden bakıldığında, yıllık büyümenin sürükleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt iç talep olmuştur. Öte yandan nihai yurt içi talep dönemlik bazda büyümeye negatif katkı vermiştir. Üretim tarafından değerlendirildiğinde, tarım ve net vergi dışındaki tüm bileşenlerin dönemlik büyümeye pozitif katkı verdiği gözlenmektedir.

Büyümenin kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin payının artması istihdamdaki yükseliş eğilimini desteklemektedir. Potansiyel büyümenin sürükleyicilerinden olan makine-teçhizat yatırımlarının yıllık bazdaki artışı, 2019 yılının son çeyreğinden bu yana on çeyrek boyunca devam etmiştir. Ayrıca, net ihracat gibi cari dengeyi olumlu yönde destekleyen diğer bileşenlerin katkısının arttığı gözlenmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde, makine-teçhizat yatırımlarının ve net ihracatın yıllık büyümeye katkısı sırasıyla 1,4 ve 3,5 yüzde puan olmuş; söz konusu bileşenlerin milli gelir içindeki payı son on yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Üretim, yatırım ve ihracat ağırlıklı ve sürdürülebilir bileşenlere sahip istikrarlı büyümenin istihdam üzerinde de olumlu yansımaları görölmektedir. Mevsimsellikten arındırılmış toplam işsizlik oranı Nisan-Mayıs ayları ortalaması bir önceki çeyreğe göre 0,3 puan düşerek yüzde 11,1 düzeyinde gerçekteşmiştir. Söz konusu dönemde, istihdam bir önceki çeyreğe kıyasla %2,3 oranında (yaklaşık 696 bin kişi) artarken katılım oranındaki artış işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır. Ayrıca, istihdam kazançlarının sektörlerin geneline yayıldığı gözlenmektedir.

İhracattaki güçlü seyrin ve hizmet gelirlerindeki toparlanma eğiliminin sürmesine rağmen enerji ve emtia fiyatlarındaki yükseliş nedeniyle cari işlemler açığı artış kaydetmiştir. Etkisi artarak sürmekte olan jeopolitik riskler yılın ilk yarısında olumsuz yönde seyretmiş, küresel iktisadi faaliyetin zayıflamasına sebep olmuştur. Öncü göstergeler, küresel ekonominin resesyona girme riskinin arttığı yönünde sinyaller vermektedir. Türkiye'nin ihracatı ise zayıflayan küresel iktisadi faaliyet

karşısında dayanıklı bir görünüm sergilemiş; ihracattaki güçlü seyir, hem fiyat hem miktar artışlarının etkisiyle 2022 yılının ikinci çeyreğinde devam etmiştir. Bu dönemde, Rusya-Ukrayna çatışması kaynaklı ihracattaki bölgesel kayıpların telafi edilmesinde, ihracatçı firmaların dinamik kapasitesi ve pazar çeşitlendirme esnekliği önemli rol oynamıştır. Böylelikle, bölgesel ihracatın çatışma öncesi dönemdeki seviyesinin üzerine çıktığı gözlenmektedir. Diğer yandan, iktisadi faaliyetlerdeki canlı seyrin devam etmesinin yanı sıra doğal gaz ağırlıklı olmak üzere uluslararası enerji fiyatlarındaki artışların etkisiyle ithalat da 2022 yılının ikinci çeyreğinde yüksek seyretmeye devam etmiştir. Altın ve enerji hariç bakıldığında 12 aylık birikimli cari işlemler fazlasının artışını sürdürmesi, enerji fiyatlarındaki hızlı yükselişin cari denge üzerindeki etkisini göstermesi açısından önem arz etmektedir. Diğer yandan, hizmetler dengesinin cari dengeye olumlu katkısı artarak sürmüştür. Hizmet gelirleri yılın ikinci çeyreğinde seyahat ve taşımacılık gelirlerinin desteğiyle ivmelenmeye devam etmektedir.

Tüketici enflasyonu 2022 yılının ikinci çeyreğinde yıllık bazda %78,62 olarak gerçekleşmiş; enerji ve gıda gruplarında belirgin olmak üzere, tüm alt gruplarda yıllık enflasyon yükselmiştir. Jeopolitik gelişmeler ile birlikte, küresel enerji, gıda ve tarımsal emtia fiyatlarındaki görünümün sebep olduğu negatif arz şokları bir miktar zayıflasa da bu dönemde enflasyondaki yükselişte etkili olmaya devam etmiştir. Rusya ile Ukrayna arasındaki çatışma, özellikle tahıl üretim-tedarik zinciri kanalıyla gıda fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmiştir. Toplam talep koşullarının enflasyondaki yükselişe etkisi döviz kuru, küresel enerji ve emtia fiyatları gibi diğer ana belirleyicilere kıyasla sınırlı olmuştur. Çekirdek enflasyon göstergelerinde ise, aylık artış oranları yavaşlarken, yıllık artışların sürdürüğü görülmektedir. Kaynak: TCMB

2022 yılının ilk 6 ayında faaliyetlerimizi hazırladığımız bütçeye ulaşacak şekilde sürdürdük. Şirketimizin 2022 yılının ilk 6 ayında önemli faaliyetlerine ve mali sonuçlarına aşağıda yer verilmiştir.

- 2022 yılının ilk 6 ayında çoğunluğu Torun Center projesinden olmak üzere toplam 381 milyon TL tutarında konut ve ofis satış hasılatı elde edilmiştir.
- Şirketimiz, 2022 yılının ilk 6 ayında 56 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.
- 2022 yılının ilk 6 ayında ağırlıklı olarak konut, ofis satış gelirleri ve kira gelirleri olmak üzere, 1.178 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %50'si kira gelirleri, %32'si konut satışlarıdır. 2022 yılının ilk 6 ayında AVM ve ofis kira gelirlerinde, geçen yılın aynı dönemine göre %120 artış olmuştur.
- 31.12.2021 tarihinde 19.907 milyon TL olan aktif toplamımız, 30.06.2022 tarihi itibarıyla %1 oranında artarak 20.087 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %74, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %26'dır. Şirket aktiflerinin %96'sını yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %2'sini ise nakit ve nakit benzeri varlıklar oluşturmaktadır.
- TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 1.360 milyon TL karşılığı açık pozisyonun 134 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri ve 172 milyon TL türev araçlar kaynaklı finansal gideri oluşturmasına sebebiyet vermiştir.
- 4.463 milyon TL tutarındaki net borcumuzun etkisiyle 2022 yılının ilk 6 ayında 267 milyon TL net faiz gideri oluşmuştur.
- Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 891 milyon TL, VAFÖK marjı ise %76'dır.

Netice itibarıyla, esas faaliyetlerdeki gelir artışının katkısıyla şirketimiz 2022 yılının ilk 6 ayında 317 milyon TL kâr elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

8. 01 Ocak – 30 Haziran 2022 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi

8.1. Ekonomik Görünüm

8.1.1. Ekonomi

Uluslararası Ekonomik Gelişmeler

Etkisi artarak sürmekte olan jeopolitik riskler küresel iktisadi faaliyetin zayıflamasına sebep olmuştur. Öncü göstergeler küresel ekonomik görünümdeki zayıflamanın devam ettiği yönünde sinyaller vermektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde, aşılamadaki yaygınlaşmanın da katkısıyla Omikron varyantının küresel ekonomi üzerindeki etkisi sınırlı kalmış; ülkelerin geneline yayılan çeyreklik büyüme oranları görülmüştür. Bu dönemde Euro bölgesi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında büyürken, Birleşik Krallık ve Çin daha güçlü oranda büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte Japonya'daki iktisadi faaliyet bir önceki çeyreğe göre yataya yakın seyrederken, ABD ekonomisi %0,4 oranında daralmıştır. 2022 yılının ikinci çeyreğinde ise (i) Rusya ve Ukrayna arasındaki çatışmanın emtia fiyatları, tedarik zincirleri ve ticaret kanallarıyla Euro bölgesi başta olmak üzere küresel ekonomiyi etkilemesi, (ii) Çin'deki salgının seyrinin küresel talep ve tedarik zincirlerine ilişkin belirsizlik oluşturması ve (iii) küresel finansal koşullara yönelik endişeler büyüme görünümünü negatif etkilemiştir. Nitekim, Haziran ve Temmuz aylarında açıklanan öncü göstergeler iktisadi faaliyetteki yavaşlamanın devam ettiği yönünde sinyaller vermektedir. Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI) gelişmiş ülkelerde imalat sanayi ve hizmet sektörlerinde eşik değerlerinin üzerinde kalmaya devam etmekle birlikte ABD, Euro bölgesi ve Birleşik Krallık'ta Haziran ayında bir önceki aya göre önemli oranda düşüş kaydetmiştir. Ayrıca, Avrupa ülkelerinde tüketici güven endekslerinde gerileme sürerken, Temmuz ayında ABD'de Michigan güven endeksi tarihsel olarak düşük seviyelerde kalmaya devam etmiştir. Buna karşın, iktisadi faaliyetteki olumsuz görünümün işgücü piyasası ve ücret gelişmelerine yansımaları sınırlı kalmıştır. İşgücü piyasasının sıkılığını ölçen işsiz başına açık iş ilanı sayısı ABD'de yüksek seyrini sürdürürken; işsizlik oranları Haziran ayında %3,6 ile tarihi olarak düşük seviyede kalmaya ve Atlanta Fed tarafından açıklanan ücret gelişmelerine yönelik gösterge de kayda değer oranda artmaya devam etmiştir. Benzer bir şekilde, Euro bölgesinde de Mayıs ayı işsizlik oranı %6,6 oranında gerçekleşerek azalışını sürdürmüştür. Gelişmekte olan ülkelerde ise PMI'ın Haziran ayında imalat sanayi ve hizmet sektörlerinde eşik değerinin üzerine çıktığı görülmüştür. Çin'de vaka sayılarının düşmesi ile birlikte salgın önlemlerinin gevşetilmesinin etkisiyle Mayıs ayında sanayi üretimi ve ihracatta toparlanma izlenmiştir. Ayrıca, Haziran ayı PMI verileri hizmet sektöründe daha hızlı olmak üzere toparlanmanın sürdüğüne işaret etse de salgının seyri Çin'in büyüme görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.

Küresel enflasyon hızlanarak artmaya devam etmektedir. Küresel gıda güvenliğindeki ticaret yasakları ile artan belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki yüksek seyir, temel gıda ve enerji başta olmak üzere bazı sektörlerdeki arz kısıtlarının sürmesi ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyeler uluslararası ölçekte üretici ve tüketici fiyatlarının artmasına yol açmaktadır. Enflasyon, dünya genelinde gerek manşet gerekse çekirdek göstergelerde hız kazanmış, özellikle gelişmiş ülkeler için tarihsel olarak yüksek seviyelere ulaşmıştır. Buna ek olarak, gelişmiş ülke merkez bankaları artan enerji fiyatları ve arz-talep uyumsuzluğuna bağlı olarak enflasyonda görülen yükselişin beklenenden uzun sürebileceğini vurgulamaktadır.

Ülkeler arasında farklılaşan iktisadi görünüme bağlı olarak gelişmiş ülke 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. Haziran ve Temmuz ayı toplantılarında Amerikan Merkez Bankası (Fed), politika faizini 75'er baz puan artırırken, bilanço küçültmesinin planlandığı şekilde devam edeceğinin iletişimini yapmıştır. Ayrıca, Haziran ayı toplantısında FOMC üyeleri ABD ekonomisine ilişkin tahminlerini güncellemişler; daha düşük bir büyüme ve daha yüksek oranda enflasyon

öngördükleri kaydetmişlerdir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise Temmuz ayında 50 baz puanlık bir faiz artışı gerçekleştirmiştir. Bununla beraber, Temmuz ayı toplantısında daha önceden duyurusunu yapmış olduğu gelişmiş ülkeler arasında Euro cinsinden tahvil getirileri arasındaki farklılaşmanın önüne geçebilmek, parasal aktarım mekanizmasının daha sağlıklı ve daha etkin bir şekilde işlemlerini sağlayabilmek amacıyla planladığı tahvil piyasaları üzerindeki mekanizmanın ECB tarafından onaylandığını belirtilmiştir. Aktarım Güvence Mekanizması olarak adlandırılan yeni aracın fiyat istikrarı taahhüdünü sağlamada yardımcı olacağı ifade edilmiştir. ABD ve Euro bölgesinde enflasyon oranları birbirine yakın seyrederken, Mart 2022 tarihinden itibaren Fed toplamda 225 baz puan, ECB ise 50 baz puan faiz artırmıştır. 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 Japon Merkez Bankası'nın payı artmaya devam etmektedir. Bu çerçevede, merkez bankaları iletişimlerinde belirsizliğin altını çizmekte ve değişebilecek koşullara karşı politika esnekliğini korumak istedikleri yönünde söylemlerde bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda da 2021 yılının son çeyreğinde tüketici enflasyonunun daha da yükseldiği görülmektedir. Buna bağlı olarak, bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları politika faizlerini arttırmıştır. Bununla beraber, birçok gelişmekte olan ülkede politika faizinin enflasyonun altında kalmaya devam ettiği görülmektedir. Diğer taraftan, 2021 yılının son çeyreğinde iktisadi faaliyette yavaşlama sinyalleri belirginleşen Çin'de 2022 yılı için açıklanan ekonomi programında istikrarlı ve makul büyümeyi destekleyici bir para politikası uygulanacağı ifade edilmiştir. Bu politika doğrultusunda yıl içerisinde borç verme faiz oranlarında ve zorunlu karşılıklarda indirim gidilmiş ve son dönemde salgın kısıtlamalarından olumsuz etkilenen iktisadi faaliyetin desteklenmesi için tedbirlerin artırılacağı belirtilmiştir. Kaynak: TCMB

Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

İktisadi faaliyet güçlü seyrini sürdürmüştür. Bu dönemde toplam talep koşulları özellikle dış talebin artması nedeniyle beklentinin üzerinde seyretmiştir. İktisadi faaliyetteki güçlü seyir işgücü piyasasına da yansımış ve işsizlik oranları azalırken istihdam yükselmiştir. Bu çerçevede, 2022 yılının ilk yarısına dair çıktı açığı tahminleri yukarı yönlü güncellenmiştir.

2022 yılının ikinci çeyreğinde sırasıyla %78,62 olarak ve %64,42 olarak gerçekleşen tüketici ve B endeksi enflasyonu, beklentilerin üzerinde kalmıştır. Açılmaya bağlı arz-talep uyumsuzlukları, jeopolitik gelişmeler, ticaret kısıtlamaları gibi sebeplerle geçtiğimiz yıldan bu yana etkili olan arz şoku dalgaları, uluslararası enerji ve gıda fiyatları, taşımacılık maliyetleri ve üretim darboğazları enflasyondaki yükselişte belirleyici olmuştur. Maliyet kaynaklı etkilerin yanı sıra ekonomik temellerden uzak fiyat oluşumları, enflasyonda geriye dönük fiyatlama davranışının artması ve fiyatların ortalama kalış süresinin kısalması enflasyondaki yükselişte etkili olmuştur. Kaynak: TCMB

8.1.2. İnşaat Sektörü

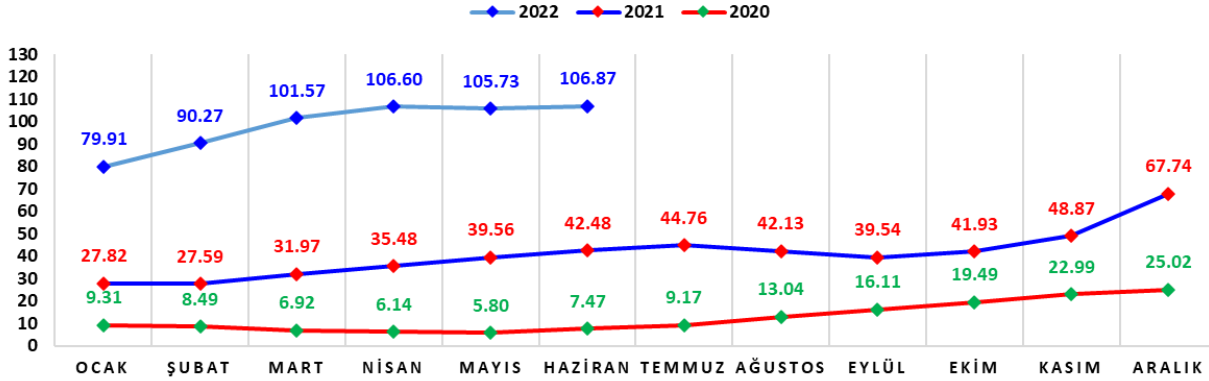
İNŞAAT SEKTÖRÜNDE BÜYÜME

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	-1,9	3,0
2019	-8,6	0,9
2020	-5,5	1,8
2021	-0,9	11,0
2022 1.Ç	-7,2	7,3

Kaynak: TÜİK

İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ DEĞİŞİM ORANLARI (2015=100), Haziran 2022

İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ, YILLIK DEĞİŞİM ORANI



İNşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,47, bir önceki yılın aynı ayına göre %106,87 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,16, işçilik endeksi %0,72 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %130,59, işçilik endeksi %45,67 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%		-100.0%
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%		-100.0%
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%		-100.0%
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%	726,398	-51.3%
6AY TOPLAM												552,810		726,398	31.4%

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2022 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,4 artışla 726.398 adet konut satılmıştır. 2022 yılı Mayıs ayında Türkiye genelinde bir önceki aya göre %12,4 oranında artan konut fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %145,5, reel olarak ise %41,1 oranında artmıştır. İstanbul'da bu oranın nominal artışı %165,4 ve Ankara'da %147,5, İzmir'de nominal artışı %139,9 olarak gerçekleşmiştir. Kaynak: TCMB

TABLO.2. İPOTEKLİ VE DİĞER KONUT SATIŞLARI

	OCAK - HAZİRAN 2021	OCAK - HAZİRAN 2022	FARK (%)
İpotekli	104,168	170,317	63.5%
Diğer	448,642	556,081	23.9%
TOPLAM	552,810	726,398	31.4%
	OCAK - HAZİRAN 2021	OCAK - HAZİRAN 2022	FARK (%)
İlk Satış	167,878	208,451	24.2%
İkinci El	384,932	517,947	34.6%
TOPLAM	552,810	726,398	31.4%
YABANCI LARA SATIŞ	OCAK - HAZİRAN 2021	OCAK - HAZİRAN 2022	FARK (%)
	20,488	35,383	72.7%

Kaynak: TÜİK

2022 yılının ilk 6 ayında 726.398 olan toplam konut satışının 208.451 adedi ilk satıştan, 517.947 adedi ikinci el satıştan oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %24,2; ikinci el satışlar ise %34,6 oranında artış gösterdi.

2022 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotek tesisi yoluyla satılan konutlar, %63,5 oranında artış göstererek 170.317 adet oldu. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %23,9 oranında artış göstererek 556.081 adet oldu.

TABLO.3. YABANCILARA KONUT SATIŞ ADETLERİ

ADET	OCAK - HAZİRAN 2021	OCAK - HAZİRAN 2022
Toplam	20,488	35,383
İstanbul	10,108	14,895
Antalya	3,990	9,836
Mersin	951	1,655
Ankara	1,276	1,762
Bursa	525	968
Sakarya	391	779
Yalova	584	871
İzmir	346	746
Kocaeli	247	476
Aydın	267	429
Diğer İller	1,803	2,966

Kaynak: TÜİK

Yabancılara konut satışları 2022 yılının ilk 6 ayında 35.383 adet olarak gerçekleşerek geçen yıla göre %72,7 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 %16,1 artarak 2022 yılının ilk 6 ayında 346,9 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	555,410	600,098
2021	718,956	627,029
2022 1.Ç	125,854	155,305

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	600,098	469,740	130,358	21.7%
2021	627,029	461,523	165,506	26.4%
2022 1.Ç	155,305	94,437	60,868	39.2%
TOPLAM	6,840,062	5,149,688	1,690,374	24.7%

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul alanındaki yabancı sermaye yatırımları incelendiğinde, 2021 Ocak – Haziran döneminde 2.216 milyon USD olan gayrimenkul alanındaki doğrudan yabancı sermaye yatırımı, 2022 yılının aynı döneminde %57,3 artarak 3.485 milyon USD olarak gerçekleştiği görülmektedir. Kaynak: TCMB

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2022 Haziran ayında bir önceki aya göre %10,42, geçen yılın aynı dönemine göre %67,76 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %247,60 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

2022 Haziran ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında %6,77 oranında erime gözlenmiştir.

2022 Haziran ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların %63,96'sı bitmiş konut stoklarından, %36,04'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

2022 Haziran ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %28,57'lik (son 6 aylık ortalama %20,87) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlenmiştir.

2022 Haziran ayında, ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların %53,85'lik tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, 2022 Haziran ayında peşinat kullanım oranı %53,79, banka kredisi kullanım oranı %7,25 ve senet kullanım oranı %38,96 olarak gerçekleşmiştir.

Adet Bazlı Stok Erime Hızı (Kompozit)		
Nis.22	May.22	Haz.22
7.69%	7.15%	6.77%

Peşinat Kullanım Oranı		
Nis.22	May.22	Haz.22
55.20%	57.11%	53.79%

Banka Kredisi Kullanım Oranı		
Nis.22	May.22	Haz.22
7.35%	7.68%	7.25%

Senet Kullanım Oranı		
Nis.22	May.22	Haz.22
37.45%	35.21%	38.96%

Yabancıların Markalı Konut Satışlarındaki Oranı		
Nis.22	May.22	Haz.22
24.63%	29.33%	28.57%

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 Haziran 2022 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %102,8 oranında artarak 927 puana yükselmiştir. Haziran 2022 için açıklanan yıllık enflasyon oranının %78,62 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir. AVM Endeksi verileri ikinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın ikinci çeyreği ile karşılaştırıldığında %174,8 oranında artış göstererek 2022 ikinci çeyrek döneminde 841 puana yükselmiştir.

Ziyaret Sayısı Endeksi

Haziran 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi %34,4'lük bir artış ile 82 puana yükselmiştir. Ziyaret sayısı endeksinde ikinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında %111,6'luk bir artış olduğu gözlemlenmiştir. Kaynak: AYD

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

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

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

Kaynak: JLL, 2021 Yılsonu Raporu

8.1.5. Ofis Sektörü

MEVCUT VE GELECEK A SINIFI OFİS ARZI

		AKTİF	İNŞAAT HALİNDE (2023 yılsonu itibarıyla tamamlanması beklenen)		TOPLAM							
MİA	ADET	89	2	91								
	TKA (M ²)	1,971,031	140,400	2,111,431								
MİA DIŞI	ADET	55	2	57								
	TKA (M ²)	1,620,435	165,000	1,785,435								
	ADET	112	12	124								
	TKA (M ²)	2,233,545	1,307,980	3,541,525								
	ADET	256	16	272								
	TKA (M ²)	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		367.45	
AĞUSTOS	1 814 701	3 982 168		119.44	
EYLÜL	2 203 482	3 513 453		59.45	
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	
6 AYLIK TOPLAM	4 507 479	5 727 651	16 365 080	27.07	185.72

(*): 2022 yılı verileri geçicidir.

2022 yılı Ocak – Haziran döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %185,72 artış göstererek 16 milyon 365 bin seviyesinde olmuştur.

2020-2022 YILLARI OCAK-HAZİRAN 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	2 030 548	12.41	516 404	9.02	420 360	9.33
Rusya Fed.	1 455 912	8.90	746 724	13.04	322 058	7.14
İngiltere (B.Krallık)	1 264 275	7.73	49 299	0.86	129 663	2.88
Bulgaristan	1 188 562	7.26	332 257	5.80	421 416	9.35
İran	1 050 588	6.42	318 333	5.56	225 858	5.01
DİĞER	9 375 195	57.29	3 764 634	65.73	2 988 124	66.29
GENEL TOPLAM	16 365 080	100.00	5 727 651	100.00	4 507 479	100.00

(*): 2022 yılı verileri geçicidir.

2022 yılı Ocak - Haziran döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Almanya %12,41 (2.030.548) ile birinci, Rusya %8,90 (1.455.912) ile ikinci, İngiltere %7,73 (1.264.275) ile üçüncü sıradadır. İngiltere ülkesini Bulgaristan ve İran izlemektedir. Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

8.1.7. GYO Sektörü

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

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

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

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

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

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

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

8.2. Finansal Tablolar

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

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

Şirket, 30 Haziran 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 Haziran 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 Haziran 2022'de 4.463 milyon TL'ye gerilemiştir.

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

Risk yönetimi

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

Faaliyet riski

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul yatırımları 30.06.2022 itibarıyla, toplam portföyün yaklaşık %96'sını 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 sığırına 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 dağıtımını 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 Haziran 2022 hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

8.7. 30 Haziran 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

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 Haziran 2022 kapanış fiyatı 8,08 TL olan hisse, dönemi 14,84 TL olan pay başına net aktif değerine göre %46 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 Haziran 2022 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Bilgiler

9.1. Mali Tablolar Analizi

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

Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(000 TL)	1.YY 2021	1.YY 2022	Değişim
Satışlar	595,523	1,178,179	97.8%
Konut + Ofis	257,453	380,763	47.9%
AVM + Ofis kira	266,623	585,791	119.7%
Ortak alan gelirleri + Diğer	57,271	152,436	166.2%
Otel gelirleri	14,176	59,189	317.5%
Satışların maliyeti	(146,401)	(229,484)	56.8%
Konut + Ofis	(90,281)	(40,066)	-55.6%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(6,016)	(9,646)	60.3%
Ortak alan giderleri + Diğer	(43,429)	(159,474)	267.2%
Otel giderleri	(6,675)	(20,298)	204.1%
Brüt kâr	449,122	948,695	111.2%
<i>Brüt marj</i>	75.4%	80.5%	5.11 pp
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	64.9%	89.5%	24.54 pp
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	84.7%	77.1%	-7.64 pp
<i>Brüt Kâr (Otel)</i>	52.9%	65.7%	12.79 pp
Faaliyet giderleri	(37,614)	(117,815)	213.2%
Genel yönetim giderleri	(34,165)	(61,278)	79.4%
Pazarlama ve Satış giderleri	(3,449)	(56,537)	1539.2%
Diğer gelir (gider)	(1,870)	(909)	-51.4%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
Esas faaliyet kârı	409,638	829,971	102.6%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	409,638	829,971	102.6%
İştiraklerden temettü geliri	34,145	49,120	43.9%
VFÖK	443,783	879,091	98.1%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	74.5%	74.6%	0.09 pp
Amortisman	7,907	11,818	49.5%
VAFÖK	451,690	890,909	97.2%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	75.8%	75.6%	-0.23 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	(13,461)	12,226	AD
Net faiz geliri (gideri)	(230,778)	(267,367)	15.9%
Net diğer finansal gelir (gider)	24,586	(171,937)	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(310,544)	(134,270)	-56.8%
Vergi öncesi kâr / zarar	(86,414)	317,743	AD
Kurumlar vergisi	0	(885)	AD
Net kâr / zarar	(86,414)	316,858	AD
<i>Net kâr marjı (%)</i>	-14.5%	26.9%	41.40 pp
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	(86,414)	316,858	AD

Konsolide Finansal Durum Tablosu

(000 TL)	2021	2022/1.YY	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	247,567	429,944	73.7%
Finansal varlıklar	0	0	AD
Türev araçlar	171,937	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	101,074	225,018	122.6%
Stoklar	546,614	506,980	-7.3%
Peşin ödenmiş giderler	23,730	76,688	223.2%
Diğer dönen varlıklar	22,462	20,556	-8.5%
DÖNEN VARLIKLAR	1,113,384	1,259,186	13.1%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	46,880	16,946	-63.9%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	515,842	528,068	2.4%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	17,242,942	17,261,369	0.1%
Stoklar	230,490	268,125	16.3%
Maddi duran varlıklar	754,202	748,878	-0.7%
Maddi olmayan duran varlıklar	2,273	3,110	36.8%
Peşin ödenmiş giderler	986	996	1.0%
DURAN VARLIKLAR	18,793,615	18,827,492	0.2%
TOPLAM VARLIKLAR	19,906,999	20,086,678	0.9%
Kısa vadeli borçlanmalar	2,290,326	582,760	-74.6%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	169,467	1,852,733	993.3%
Ticari borçlar	89,362	148,644	66.3%
Diğer borçlar	51,005	25,501	-50.0%
Ertelenmiş gelirler	164,871	129,747	-21.3%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	42,294	51,932	22.8%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,807,325	2,791,317	-0.6%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,578,220	2,457,645	-4.7%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	2,226	1,848	-17.0%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	218	0	AD
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,580,664	2,459,493	-4.7%
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	316,858	-94.0%
ÖZKAYNAKLAR	14,519,010	14,835,868	2.2%
TOPLAM KAYNAKLAR	19,906,999	20,086,678	0.9%

31.12.2021 tarihinde 19.907 milyon TL olan aktif toplamımız, 30.06.2022 tarihi itibarıyla %1 oranında artarak 20.087 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %74, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %26'dır.

Şirket aktiflerinin %96'sını yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %2'sini nakit, nakit benzeri ve finansal varlıklar oluşturmaktadır.

Şirketin nakit varlığı 30.06.2022 itibarıyla 430 milyon TL seviyesindedir.

Satış vaadi sözleşmeleri ve diğer işlemler karşılığında 110 milyon TL alacak senedi alınmıştır. Bunun 45 milyon TL'lik bölümü Torun Center projesinden, 48 milyon TL'lik bölümü 5. Levent 2.Etap projesinden oluşmaktadır.

Toplam stoklar yılsonuna göre %0,3 azalarak 775 milyon TL'ye gerilemiştir. Stokların 401 milyon TL'si Torun Center, 268 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 6 ayında 56 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.

Yatırım Harcamaları	(01.01.2022 - 30.06.2022) /(Bin TL)
Paşabahçe Projesi	108
Karaköy Otel Projesi	4,694
5. Levent 2.Etap	37,635
Diğer	13,625
TOPLAM	56,062

Torun Center'da ise 2015 Aralık ayından itibaren müşterilerimize ofis teslimlerine başlanmış, 2016 Mayıs ayından itibaren de konut teslimlerine başlanmıştır. 30 Haziran 2022 itibarıyla, 48 adet ofis, 44 adet yatay ofis ve 185 adet konut teslim edilmiş ve karşılığında 1.255 milyon TL'lik satış geliri elde edilmiştir. 2022 yılının ilk 6 ayında ise 315 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 Haziran ayı sonuna kadar 2.077 daire teslim edilmiş olup 2.300 milyon TL satış geliri elde edilmiştir. 2022 yılının ilk 6 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 6 ayında ise 41 milyon TL'lik satış hasılatı gerçekleşmiştir.

Pasif tarafında ise en ağırlıklı kalem 4.886 milyon TL ile finansal borçlardır (banka kredileri). Bunun %50'si uzun vadeli kredilerdir. Banka borçlarının %14'ü USD, %18'i Euro ve %68'i TL cinsindedir. Şirketimizin banka borçları, orijinal para birimi cinsinden Haziran 2022 itibarıyla 41 milyon USD, 50 milyon Euro ve 3.334 milyon TL'dir.

30.06.2022 itibarıyla ağırlıklı ortalama kredi maliyeti TL kredi hariç %4,80 seviyesindedir. TL kredi maliyeti %14,42, USD kredi maliyeti %4,75 ve Euro kredi maliyeti %4,84'tür. Şirketimizin net borcu 4.463 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu açığı 30.06.2022'de 1.360 milyon TL'dir (51 milyon Euro ve 28 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, 317 milyon TL'lik dönem kârı katkısıyla yılsonuna göre %2,2 artarak 14.836 milyon TL'ye yükselmiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %98 artarak 1.178 milyon TL'ye yükselmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %50'si kira gelirleri, %32'si konut satış gelirleridir. Covid-19 pandemisi kapsamındaki tedbirlerde 2021 yılında kademeli normalleşmeye geçilmesiyle beraber AVM ve ofis kira gelirlerinde, geçen yılın aynı dönemine göre %120 artış olmuştur. Ayrıca, portföyümüzde yer alan AVM'lerdeki mağaza cirolarında 2022 yılının ilk 6 ayında geçen yılın aynı dönemine göre birebirde %199,8 artış olmuştur.

	Ziyaretçi Sayısı								
	1.Ç 2021	1.Ç 2022	Değişim	2.Ç 2021	2.Ç 2022	Değişim	6AY 2021	6AY 2022	Değişim
Zafer Plaza	1,031,628	1,970,158	91.0%	1,006,771	2,094,126	108.0%	2,038,399	4,064,284	99.4%
Deepo Outlet	493,960	891,718	80.5%	505,004	1,111,491	120.1%	998,964	2,003,209	100.5%
Korupark	1,268,646	2,330,465	83.7%	1,168,702	2,504,522	114.3%	2,437,348	4,834,987	98.4%
Torium	770,612	2,044,564	165.3%	733,819	2,396,695	226.6%	1,504,431	4,441,259	195.2%
Mall of İstanbul	1,688,527	3,583,432	112.2%	1,670,396	3,757,325	124.9%	3,358,923	7,340,757	118.5%
Mall of Antalya	361,904	678,495	87.5%	382,658	828,481	116.5%	744,562	1,506,976	102.4%
TOPLAM	5,615,277	11,498,832	104.8%	5,467,350	12,692,640	132.2%	11,082,627	24,191,472	118.3%

	Ciro (TL)								
	1.Ç 2021	1.Ç 2022	Değişim	2.Ç 2021	2.Ç 2022	Değişim	6AY 2021	6AY 2022	Değişim
Zafer Plaza	49,266,369	110,446,605	124.2%	55,926,121	141,506,404	153.0%	105,192,491	251,953,009	139.5%
Deepo Outlet	43,517,282	132,452,576	204.4%	66,888,228	262,428,252	292.3%	110,405,510	394,880,828	257.7%
Korupark	209,712,682	477,551,570	127.7%	226,662,565	654,946,350	189.0%	436,375,248	1,132,497,920	159.5%
Torium	74,107,968	190,339,719	156.8%	84,966,906	253,466,601	198.3%	159,074,874	443,806,320	179.0%
Mall of İstanbul	404,563,395	1,172,927,532	189.9%	457,986,065	1,545,646,250	237.5%	862,549,461	2,718,573,782	215.2%
Mall of Antalya	65,942,709	187,423,004	184.2%	88,892,884	352,506,760	296.6%	154,835,593	539,929,764	248.7%
TOPLAM	847,110,406	2,271,141,006	168.1%	981,322,770	3,210,500,617	227.2%	1,828,433,176	5,481,641,623	199.8%

Şirketimiz 2021 yılının ilk 6 ayında %75,4 brüt marjla çalışırken, 2022 yılının ilk 6 ayında ise %80,5 brüt marjla çalışmıştır. 2022 yılının ilk 6 ayında, konut ve ofis satışlarının ortalama brüt kâr marjı %89,5; AVM ve ofis kira gelirlerinde ise %77,1'dir. Şirketimizin faaliyet giderleri (pazarlama ve genel yönetim giderleri), geçmiş yılın aynı dönemine göre %213 artarak 118 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 kâr (VAFÖK) 891 milyon TL, VAFÖK marjı ise %76'dır.

TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 1.360 milyon TL karşılığı açık pozisyonun, 134 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmasında etkili olmuştur.

4.463 milyon TL tutarındaki net borcumuzun etkisiyle 2022 yılının ilk 6 ayında 267 milyon TL net faiz gideri oluşmuştur.

Netice itibarıyla, esas faaliyetlerdeki gelir artışının katkısıyla şirketimiz 2022 yılının ilk 6 ayında 317 milyon TL kâr elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 30.06.2022 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.

30.06.2022 Torunlar GYO Portföy Tablosu (000 TL)

	31.12.2021		30.06.2022		
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 - (Kiralanabilir 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 %	30.06.2022	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Vadeli/Vadesiz Döviz Mevduatı	61,082	0%	200,840	1%	228.8%
Vadeli/Vadesiz TL Mevduatı	186,485	1%	229,104	1%	22.9%
TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	247,567	1%	429,944	2%	73.7%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	22,095,936	100%	23,436,018	100%	6.1%
DİĞER VARLIKLAR (YÜKÜMLÜLÜKLER)	-2,188,937		-3,349,340		53.0%
BORÇLAR	5,387,989		5,250,810		-2.5%
NET AKTİF DEĞER	14,519,010		14,835,868		2.2%
HİSSE SAYISI	1,000,000,000		1,000,000,000		0.0%
HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER	14.52		14.84		2.2%
KAPANIŞ HİSSE FİYATI	3.92		8.08		106.1%

*31.12.2021 tarihinde 5. Levent 2.Etap projesi için Torunlar GYO A.Ş.'ye ait olan hisseli kısmın arsa değeri yazılmıştır. 30.06.2022 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

30.06.2022 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (AVM ve ofis) 586 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 430 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 Haziran 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 Haziran 2022 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

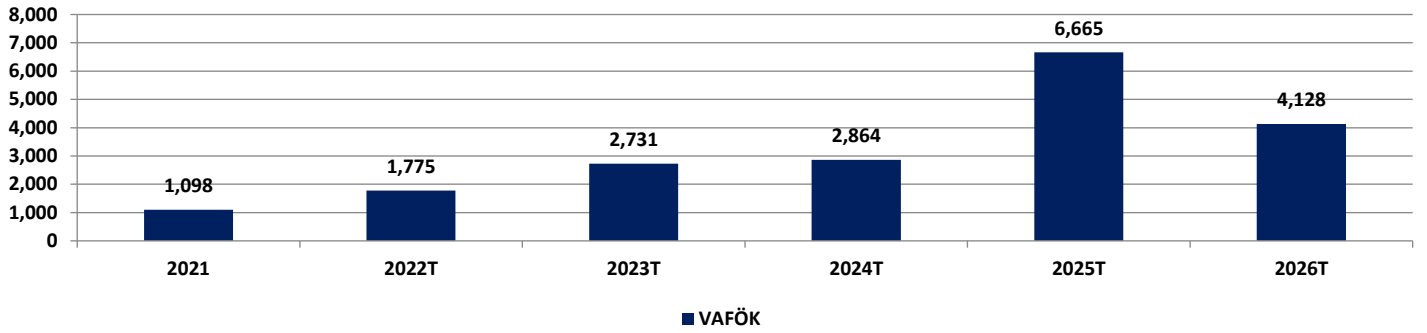
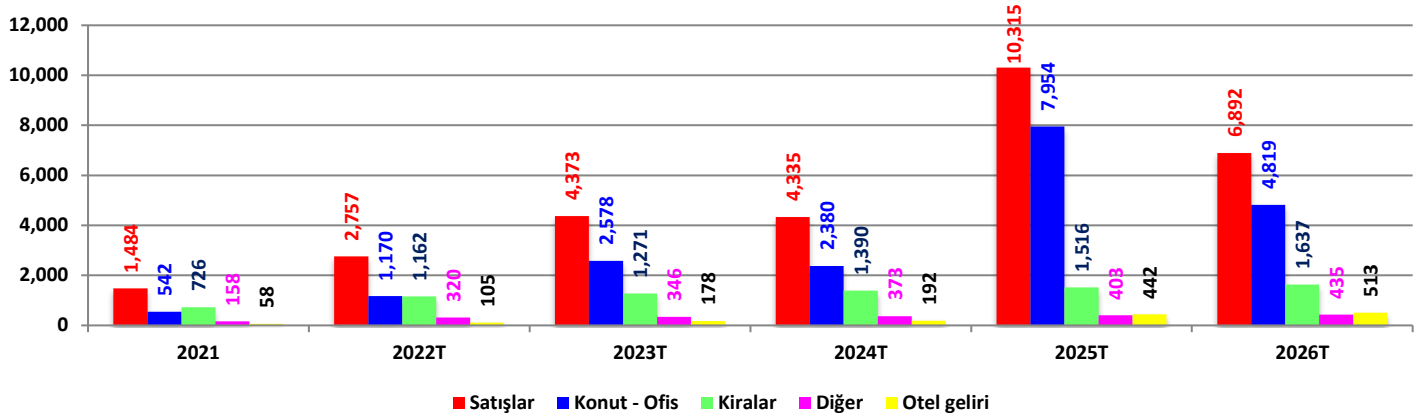
9.5. Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel finansal oranlar

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

TORUNLAR GYO A.Ş. / FİNANSAL ORANLAR	31.12.2021	30.06.2022
CARİ ORAN (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	1,113,384	1,259,186
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,807,325	2,791,317
CARİ ORAN	39.66%	45.11%
ASİT - TEST ORANI (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR	566,770	752,206
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,807,325	2,791,317
ASİT - TEST ORANI	20.19%	26.95%
NAKİT ORANI (HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER	247,567	429,944
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,807,325	2,791,317
NAKİT ORANI	8.82%	15.40%
BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM ÖZKAYNAKLAR)		
BORÇLAR TOPLAMI	5,387,989	5,250,810
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	14,519,010	14,835,868
BORÇLANMA ORANI	37.11%	35.39%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI (TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER / BORÇLAR TOPLAMI)		
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,807,325	2,791,317
BORÇLAR TOPLAMI	5,387,989	5,250,810
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI	52.10%	53.16%
KALDIRAÇ ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM KAYNAKLAR)		
BORÇLAR TOPLAMI	5,387,989	5,250,810
TOPLAM KAYNAKLAR	19,906,999	20,086,678
KALDIRAÇ ORANI	27.07%	26.14%
ÖZKAYNAKLARIN TOPLAM KAYNAKLARA ORANI (TOPLAM ÖZKAYNAKLAR / TOPLAM KAYNAKLAR)		
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	14,519,010	14,835,868
TOPLAM KAYNAKLAR	19,906,999	20,086,678
ÖZKAYNAKLARIN / TOPLAM KAYNAKLARA ORANI	72.93%	73.86%

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 6 ayında ücret ve prim toplamı olarak 2.183 Bin TL ödenmiştir.

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

30.06.2022 itibarıyla şirketimizin çalışan personel sayısı 141'dir. İş Kanunu'na tabi sendikası çalışanlarımız vardır. Toplu sözleşme mevcut değildir. Aylık ücretinden başka sağlanan hak ve menfaat bulunmamaktadır.

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

Esas Sözleşme'nin 6. Maddesine göre Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalmak kaydıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara bağış yapabilir. 01.01.2022 - 30.06.2022 döneminde bağış ve yardım yapılmamıştır.

10.6. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

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

10.7. Ortaklık portföyündeki varlık ve haklara ilişkin hizmet veren danışman şirket, işletmeci şirket, gayrimenkul değerlendirme şirketi ve saklama kuruluşuna ilişkin bilgiler

Bursa / Korupark AVM, İstanbul / Torium AVM, Mall of İstanbul AVM ve Antalya / Deepo Outlet, Mall of Antalya AVM - İşletmeci Şirket

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

Bursa / Zafer Plaza AVM - İşletmeci Şirket

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

Şirketimiz,

- gayrimenkul değerlendirme hizmetini 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 30.06.2022 itibarıyla BİST son seans kapanış fiyatı 8,08 TL'dir.

Şirketimizin 30.06.2022 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 20.087 milyon TL, toplam özsermayesi (net aktif) 14.836 milyon TL, 1.000.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 14,84 TL'dir.

	30.06.2021	30.06.2022	Değişim
BİST 100 (XU 100)	1,356.34	2,405.36	77.34%
BİST GYO (XGMYO)	550.58	1,081.39	96.41%
TRGYO	2.85	8.08	183.51%

30 Haziran 2022 itibarıyla BİST 100 Endeksi 2.405,36; Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) ise 1.081,39 seviyesindedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Türk Lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi %77,34; BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %96,41; Torunlar GYO hisse senedi ise %183,51 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 %96’lık kısmı gayrimenkul ve iştiraklerden, %2’lik kısmı para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır. Bu düzenlemeler çerçevesinde, şirketimiz %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 30.06.2022 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.