

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.đ.

31.12.2023 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

1. Görüş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1 Ocak - 31 Aralık 2023 tarihli hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında denetlenmiş olan konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil) ("Etik Kurallar") ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta bağımsız denetimle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 3 Mayıs 2024 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.



- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolara ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 3 Mayıs 2024

İÇİNDEKİLER

- 1- Şirket Profili
- 2- Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz
- 3- Yönetim Kurulu
- 4- Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 5- Kâr Dağıtım Politikası
- 6- GYO Mevzuatındaki Değişiklikler
- 7- Önsöz
- 8- 01 Ocak – 31 Aralık 2023 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
- 9- 01 Ocak – 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları
- 10- Diğer

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPORUN DÖNEMİ: 01.01.2023 – 31.12.2023 tarihli hesap dönemi

Bu rapor, 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun İşletmeler tarafından Düzenlenecek Finansal Raporlar ile Bunların Hazırlanması ile İlgililere Sunulmasına İlişkin İlke, Usul ve Esasları Tebliği’nin 8. Madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2023 – 31.12.2023 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

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

Telefon no: (0216) 425 20 07

Faks no: (0216) 425 03 12

İnternet adresi: www.torunlargo.com.tr

Elektronik posta adresi: info@torunlargo.com.tr

1. Şirket Profili

Ticari unvanı	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kuruluş tarihi	: 20.09.1996
GYO dönüşüm tarihi	: 21.01.2008
Çıkarılmış sermayesi	: 1.000.000.000 TL
Kayıtlı sermaye tavanı	: 1.000.000.000 TL
Halka arz tarihi ve halka arz fiyatı	: 21.10.2010 / 1,64 TL
Şirket merkezi	: İstanbul
İstanbul ticaret sicil no	: 353242
Ticaret sicil memurluğu	: İstanbul
Vergi dairesi	: Anadolu Kurumlar VD - 9460032851
İşlem gördüğü borsa	: Borsa İstanbul A.Ş.
Sermaye piyasası aracının	: Yıldız Pazar
işlem gördüğü pazar ve	BİST Gayrimenkul Yat. Ort. / BİST Mali
şirketin dahil olduğu endeksler	BİST Tüm / BİST Tüm – 100 / BİST YILDIZ / BİST 500
İşlem sembolü	: TRGYO
Bloomberg işlem sembolü	: TRGYO:TI
Reuters işlem sembolü	: TRGYO.IS
Merkez adresi	: Kavacık, Rüzgarlıbahçe Mah. Özalp Çıkmaızı No:4 Beykoz 34805 İstanbul
Web sitesi	: www.torunlargo.com.tr
E-posta	: info@torunlargo.com.tr
KEP	: torunlargo@hs01.kep.tr
Mersis	: 0946003285100019

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

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

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

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

31.12.2023 itibarıyla 80.592 milyon TL konsolide varlık toplamının %93'ünü büyüme potansiyeli yüksek konut, ofis, alışveriş merkezi, otel gibi, çeşitli karma kullanım amaçlı geliştirme projeleri ve proje geliştirilecek arsaları barındıran gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri oluşturmaktadır.

2. Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz

Vizyon

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

Misyon

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

Stratejik hedefler

Şirket aşağıdaki stratejileri izleyerek rekabet avantajı sağlamayı hedeflemektedir:

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

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

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

3. Yönetim Kurulu

24.05.2023 tarihinde gerçekleştirilen 2022 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen ve toplam yedi kişiden oluşan Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu	Atanma Tarihi
Aziz TORUN	Başkan ve Genel Müdür	Bağımsız değil	Kuruluştan itibaren
Mehmet TORUN	Başkan Vekili	Bağımsız değil	03.05.2010
İsmail KAZANÇ	Üye	Bağımsız değil	24.05.2023
Mahmut KARABIYIK	Üye	Bağımsız değil	21.01.2008
Ferda BESLİ	Üye	Bağımsız	24.05.2023
Kenan YAVUZ	Üye	Bağımsız	24.05.2023
Dr. Emre ÇAMLİBEL	Üye	Bağımsız	24.05.2023

Genel Kurul'da bağımsız üyeler dahil yönetim kurulu üyelerine aylık net 10.000 TL huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir.

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

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

Ana sözleşmenin 19. Maddesi uyarınca ayda en az bir kere toplanma zorunluluğu bulunan ve şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanabilen Yönetim Kurulu, 2023 yılında 64 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim kurulu komiteleri

Komite üyeliklerine ilişkin görev dağılımına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

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

Komitelerin çalışma esasları şirketimizin web sitesinde yayınlanmaktadır.

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Davalar

Önemli bir dava bulunmamaktadır.

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

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

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

4. Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirketin 31.12.2023 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye bilgileri

Çıkarılmış sermaye	1.000.000.000 TL
Kayıtlı sermaye	1.000.000.000 TL

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

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

Dönem içinde bedelli sermaye artırımını yapılmamıştır.

Ortaklık yapısı

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

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

Çıkarılmış sermayenin,

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

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

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

Geri alım kapsamındaki şirket hisseleri

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

İştirakler ve ilişkili taraf işlemleri

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

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

Şirketimiz 31.12.2023 itibarıyla ilişkili taraflara 67,3 milyon TL ticari borçludur, buna karşın şirketimizin ilişkili taraflardan ticari alacağı 685,8 bulunmaktadır.

5. Kâr Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

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

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

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

7-Şirketimiz ana sözleşmesinde kâr dağıtımında imtiyaza yer verilmemiştir.

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

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

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

6. GYO Mevzuatındaki Değişiklikler

01.01.2023 - 31.12.2023 döneminde aşağıdaki değişiklikler olmuştur:

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

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

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

i) Yatırımcı sayısının 50'den az olmaması,

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

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

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

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

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

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

3. Kurul Karar Organı'nın 12/01/2023 tarih ve 2/51 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru: 2023 YILI İÇİN BORSA ŞİRKETLERİNİN II-17.1 SAYILI KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ UYARINCA DAHİL OLDUKLARI GRUPLAR HAKKINDA DUYURU Kurulumuzun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (Tebliğ) uygulanmasına yönelik olarak yapılan değerlendirmede; Tebliğ kapsamında, kurumsal yönetim ilkelerinden zorunlu olarak uygulanacak olanların belirlenmesi ve gözetiminde, payları Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ) Yıldız Pazar, Ana Pazar ve Alt Pazar'da işlem gören halka açık ortaklıklar ile Kurul Karar Organının i-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 Piyasa Öncesi İşlem Platformu'na alınan ortaklıkların (Borsa Şirketleri), sistemik önemlerine göre piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki paylarının piyasa değerleri dikkate alınarak 2023 yılı için dahil oldukları gruplar aşağıda yer almaktadır:
 4. Kurul Karar Organı'nın 06/02/2023 Tarihli Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun (SPKn) 1 inci maddesi çerçevesinde, sermaye piyasalarının güvenilir, şeffaf, istikrarlı bir ortamda işleyişinin sağlanması ile yatırımcıların hak ve yararlarının korunmasını teminen, SPKn'nun 128/1-(a) maddesine dayanarak, Borsa İstanbul A.Ş pay piyasalarında 06.02.2023 tarihinden itibaren geçici olarak;
 1. Açığa satış işlemlerinin yasaklanmasına, gün içinde açığa satış tuşuna basılmadan yapılan ve aynı gün içinde kapatılan pozisyonların da söz konusu yasak kapsamında olduğu hususunda yatırımcıların ve yatırım kuruluşlarının bilgilendirilmesine,
 2. Yatırımcılar tarafından satışa konu edilecek paylar için depo şartı uygulanmasına,
 3. Mülkiyetinde payı bulunan yatırımcıların, söz konusu kıymetlerin satışını sadece ilgili kıymetlerin bulunduğu yatırım kuruluşları üzerinden yapabilmesine,
 4. Kurulumuz kararına uyumun kontrol ve takibinde sorumluluğun yatırım kuruluşlarında olduğunun hatırlatılmasına karar verilmiştir.
 5. Kurul Karar Organı'nın 31/08/2023 tarih ve 51/1056 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru: 11.11.2021 tarih ve 59/1669 sayılı Kurul Kararı ile halka açık olmayan ortaklıkların paylarının ilk defa halka arz edilmesi işlemlerine ilişkin olarak İzahname Tebliği'nin 11'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında her bir satış dönemi için on beş gün yerine otuz gün olarak uygulanmasına karar verilen ek süre düzenlemesinin paylarının borsada ilk defa işlem görmesi planlanan halka açık ortaklıkları da kapsayacak şekilde güncellenmesine karar verilmiştir.

7. Önsöz

Değerli paydaşlarımız,

Tüketici enflasyonu 2023 yıl sonunda yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir. Enflasyonun 2024 yılı sonunda %36 olarak gerçekleşeceği, 2025 yılı sonunda ise %14 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir. Manşet enflasyonun, 2024'ün ilk yarısı boyunca yükseleceği, 2024 yılı ikinci yarısından itibaren ise istikrarlı olarak gerileyeceği öngörülmektedir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde iktisadi faaliyet çeyreklik bazda sınırlı büyüme sergileyerek, parasal sıkılaştırmanın yansımalarıyla yurt içi talepteki dengelenmenin başladığına işaret etmiştir. 2023 yılının son çeyreğine ilişkin göstergeler yurt içi talepte yıllık bazda yavaşlamaya işaret etmektedir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve dış ticaret açığındaki gerileme ile birlikte cari işlemler açığı 2023 yılının son çeyreğinde düşmüştür. Küresel manşet enflasyondaki düşüş eğilimi enerji fiyatlarının da katkısıyla yılın son çeyreğinde hızlanırken çekirdek enflasyonda da gerileme sürmüştür. 2023 yılı sonunda, küresel risk iştahı yükselirken parasal sıkılaştırma süreci, Türkiye'nin finansal göstergelerinin benzer ülkelere göre pozitif ayrışmasını desteklemiştir. Para politikası kararları sonucunda finansal koşullar sıkılaştırmıştır. Kaynak: TCMB

2023 yılında faaliyetlerimizi hazırladığımız bütçeye ulaşacak şekilde sürdürdük. Şirketimizin 2023 yılında önemli faaliyetlerine ve mali sonuçlarına aşağıda yer verilmiştir.

- 2023 yılında çoğunluğu Torun Center projesinden olmak üzere toplam 451 milyon TL tutarında konut ve ofis satış hasılatı elde edilmiştir. Ayrıca, yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında izlenen Torun Center projesinde 258 milyon TL ofis satışı gerçekleşmiştir. 5. Levent 2. Etabından da 3.955 milyon TL ön satış yapılmıştır.
- Şirketimiz, 2023 yılında 869 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.
- 2023 yılında ağırlıklı olarak konut, ofis satış gelirleri ve kira gelirleri olmak üzere, 4.971 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %71'i kira gelirleri, %9'u konut satışlarıdır. 2023 yılında AVM ve ofis kira gelirleri, geçen yılın aynı dönemine göre %17,2 artarak 3.524 milyon TL olmuştur.
- 31.12.2022 tarihinde 68.448 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.12.2023 tarihi itibarıyla %17,7 oranında artarak 80.592 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %90, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %10'dur. Şirket aktiflerinin %93'ünü yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %4'ünü ise nakit ve nakit benzeri varlıklar oluşturmaktadır.
- 2022 yılsonunda 5.733 milyon TL olan net borcumuz 2023 yılsonunda 91 milyon TL'ye gerilemiş ve yılın tamamında 473 milyon TL net faiz gideri oluşturmuştur.
- Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 3.618 milyon TL, VAFÖK marjı ise %72,8'dir.

Netice itibarıyla, esas faaliyetlerdeki gelir artışı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışının katkısıyla şirketimiz 2023 yılında 12.639 milyon TL kâr elde etmiştir.

8. 01 Ocak – 31 Aralık 2023 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi

8.1. Ekonomik Görünüm

8.1.1. Ekonomi

Uluslararası Ekonomik Gelişmeler

Küresel büyüme görünümünde yılın üçüncü çeyreğinde belirginleşen zayıf seyir dördüncü çeyrekte de devam etmiştir. Sıkılaştıran küresel finansal koşulların iktisadi faaliyet üzerindeki etkileri daha güçlü şekilde gözlenirken yılın ilk yarısında ekonomik büyümeyi sürükleyen hizmetler sektöründe ivme kaybı sürmüştür. Küresel PMI endeksleri incelendiğinde, imalat sanayinde gelişmekte olan ülkelerde yatay bir seyir gözlenirken gelişmiş ülkelerde ise zayıf görünüm devam etmiştir. Hizmetler sektöründe ise PMI endeksleri bir önceki döneme göre gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde 0,2'şer puan gerilemiştir. Bu doğrultuda, küresel bileşik PMI endeksi bir önceki Rapor döneme göre 0,1 puan düşerek 50,8 ile eşik değerini hemen üzerinde yer almıştır. Öncü göstergelerdeki bozulmaya karşın, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksi bir önceki döneme kıyasla yatay görünümünü sürdürmüştür. Endeksin 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla %1,7 ve %2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminleri ise özellikle 2024 yılı için genelde aşağı yönlü güncellenmeye devam etmiştir. Gelişmiş ülkelerden ABD üçüncü ve dördüncü çeyrekteki güçlü büyüme ile birlikte küresel görünümünden olumlu olarak ayrışırken Euro Bölgesi için zayıf görünüm korunmuştur. Çin ekonomisine ilişkin tahminlerde sınırlı bir iyileşme gözlenmesine karşın 2023 ve 2024 yılları için tarihsel ortalamasının altında bir büyüme öngörülmektedir. Kaynak: TCMB

Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

Yılın üçüncü çeyreğinde büyüme kompozisyonunda hem üretim hem de harcama tarafında geçmiş çeyreklere kıyasla daha dengeli bir görünüm oluşmuştur. GSYİH yılın üçüncü çeyreğinde çeyreklik olarak %0,3 artarken yıllık bazda artış %5,9 olmuştur. Yıllık büyümeye en çok katkı hizmetler sektöründen gelmeye devam ederken sanayi sektörü de dördüncü çeyrek sonra ilk defa pozitif katkı vermiştir. Harcama yönünden ise yıllık büyümeye en büyük katkı özel tüketimin etkisiyle nihai yurt içi talep tarafından gelmiştir. Dördüncü çeyreğe ilişkin veriler, büyümenin ivmesi yavaşlamakla birlikte devam ettiğini göstermektedir. Bununla birlikte, iç talebin güçlü seyrini koruduğu gözlenmektedir. Reel kredi büyümelerine ilişkin göstergeler ticari ve tüketici kredilerinin uzun dönem ortalamalarına yakınsadığını göstermektedir. Ancak bireysel kredi kartlarındaki düşüş daha yavaş seyretilmektedir. Bu gelişmeler birlikte değerlendirildiğinde, çıktı açığı göstergeleri pozitif alanda kalmakla birlikte öngörülerimizle uyumlu şekilde kademeli bir gerilemeye işaret etmektedir.

2023 yılının dördüncü çeyreğinde tüketici enflasyonu %64,8 oranında gerçekleşerek bir önceki dönemin tahmin aralığının içinde kalmıştır. İç talep yılın son çeyreğinde zayıflamakla birlikte canlı seyrini korumuştur. Ham petrol fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle küresel emtia fiyatlarında 2023 yılının son çeyreğinde gerileme görülmüştür. Öte yandan, yurt içi enerji fiyatlarında doğal gazda tüketim artışıyla bedelsiz limitlerinin aşılması sonucu yükseliş gözlenmiş ve doğal gaz fiyatları son çeyrekte yıllık tüketici enflasyonuna, öngörüldüğü gibi, yükseltici yönde katkıda bulunmuştur. Benzer şekilde, küresel gıda fiyatlarının gerilediği bir dönemde yurt içi gıda enflasyonu da bir önceki yıla göre %72,0 oranında artarak yılı manşet enflasyon üzerinde tamamlamıştır. Son çeyrekte manşet enflasyon üzerinde vergi ve yönetilen fiyat kaynaklı etkilerin de devam ettiği görülmektedir. Deprem nedeniyle kamunun ek finansman ihtiyacını karşılamak üzere Temmuz ayı sonrasında açıklanan düzenlemeler (akaryakıt dahil) ile vergi kalemi 2023 enflasyonunu toplamda 9,1 puan yukarı çekmiştir. Manşet enflasyon yukarıdaki gelişmeler neticesinde yılı %64,8 seviyesinde tamamlamıştır.

2023 yılının son çeyreğinde enflasyonun ana eğilimine ilişkin göstergeler önemli bir yavaşlamaya işaret etmektedir. Ana eğilimdeki iyileşme büyük oranda temel mal fiyat gelişmelerinden kaynaklanmış; hizmet sektöründeki fiyat artışları ise yavaşlamakla birlikte devam etmiştir. Döviz kurundaki istikrarlı seyir, maliyet kaynaklı etkilerin enflasyona geçişinin üçüncü çeyrekte tamamlanması ve iç talepteki dengelenme yılın son çeyreğinde enflasyonun ana eğilimindeki gerilemede etkili olan başlıca unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Kaynak: TCMB

8.1.2. İnşaat Sektörü

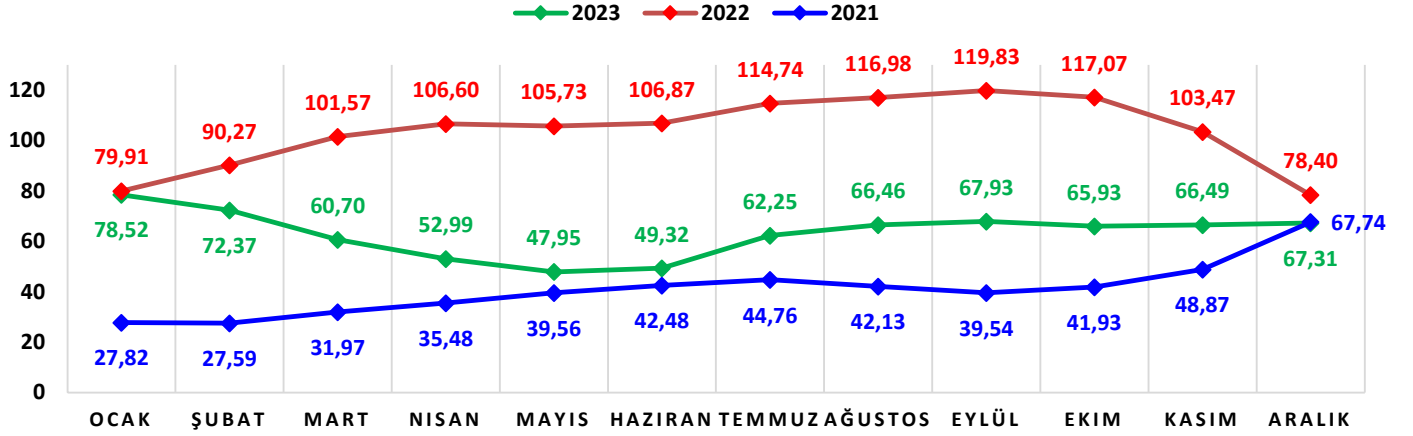
İNŞAAT SEKTÖRÜNDE BÜYÜME

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

Kaynak: TÜİK

İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ DEĞİŞİM ORANLARI (2015=100), Aralık 2023

İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ, YILLIK DEĞİŞİM ORANI



İNşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,31 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,05, işçilik endeksi %1,67 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,26, işçilik endeksi %111,83 artmıştır. Kaynak: TÜİK

8.1.3. Konut Sektörü

TABLO.1. AYLIK KONUT SATIŞLARI

DÖNEM	2016	2017	2016-2017 DEĞİŞİM	2018	2017-2018 DEĞİŞİM	2019	2018-2019 DEĞİŞİM	2020	2019-2020 DEĞİŞİM	2021	2020-2021 DEĞİŞİM	2022	2021-2022 DEĞİŞİM	2023	2022-2023 DEĞİŞİM
OCAK	84,556	95,389	12.8%	97,019	1.7%	72,937	-24.8%	113,615	55.8%	70,587	-37.9%	88,306	25.1%	97,708	10.6%
ŞUBAT	101,703	101,468	-0.2%	95,953	-5.4%	78,450	-18.2%	118,753	51.4%	81,222	-31.6%	97,587	20.1%	80,031	-18.0%
MART	117,205	128,923	10.0%	110,905	-14.0%	105,046	-5.3%	108,670	3.4%	111,241	2.4%	134,170	20.6%	105,476	-21.4%
NİSAN	106,348	114,446	7.6%	103,087	-9.9%	96,071	-6.8%	42,783	-55.5%	95,863	124.1%	133,058	38.8%	85,652	-35.6%
MAYIS	114,800	116,558	1.5%	119,655	2.7%	91,937	-23.2%	50,936	-44.6%	59,166	16.2%	122,768	107.5%	113,276	-7.7%
HAZİRAN	106,187	97,579	-8.1%	119,413	22.4%	61,355	-48.6%	190,012	209.7%	134,731	-29.1%	150,509	11.7%	83,636	-44.4%
TEMMUZ	81,343	115,869	42.4%	123,878	6.9%	102,236	-17.5%	229,357	124.3%	107,785	-53.0%	93,902	-12.9%	109,548	16.7%
AĞUSTOS	114,751	120,198	4.7%	105,154	-12.5%	110,538	5.1%	170,408	54.2%	141,400	-17.0%	123,491	-12.7%	122,091	-1.1%
EYLÜL	108,918	140,298	28.8%	127,327	-9.2%	146,903	15.4%	136,744	-6.9%	147,143	7.6%	113,402	-22.9%	102,656	-9.5%
EKİM	130,274	122,882	-5.7%	146,536	19.2%	142,810	-2.5%	119,574	-16.3%	137,401	14.9%	102,660	-25.3%	93,761	-8.7%
KASIM	132,655	122,732	-7.5%	89,626	-27.0%	138,372	54.4%	112,483	-18.7%	178,814	59.0%	117,806	-34.1%	93,514	-20.6%
ARALIK	142,713	132,972	-6.8%	136,845	2.9%	202,074	47.7%	105,981	-47.6%	226,503	113.7%	207,963	-8.2%	138,577	-33.4%
12AY TOPLAM	1,341,453	1,409,314	5.1%	1,375,398	-2.4%	1,348,729	-1.9%	1,499,316	11.2%	1,491,856	-0.5%	1,485,622	-0.4%	1,225,926	-17.5%

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2023 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,5 azalışla 1.225.926 adet konut satılmıştır.

2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,1 oranında artan Konut Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %75,6, reel olarak ise %6,5 oranında artmıştır. İstanbul'da bu oranın nominal artışı %61,8 ve Ankara'da %92,3, İzmir'de nominal artışı %75,6 olarak gerçekleşmiştir. Kaynak: TCMB

TABLO.2. İPOTEKLİ VE DİĞER KONUT SATIŞLARI

	OCAK - ARALIK 2022	OCAK - ARALIK 2023	FARK (%)
İpotekli	280,320	177,748	-36.6%
Diğer	1,205,302	1,048,178	-13.0%
TOPLAM	1,485,622	1,225,926	-17.5%
	OCAK - ARALIK 2022	OCAK - ARALIK 2023	FARK (%)
İlk Satış	460,079	379,542	-17.5%
İkinci El	1,025,543	846,384	-17.5%
TOPLAM	1,485,622	1,225,926	-17.5%
	OCAK - ARALIK 2022	OCAK - ARALIK 2023	FARK (%)
YABANCILARA SATIŞ	49,644	28,064	-43.5%

Kaynak: TÜİK

2023 yılında 1.225.926 olan toplam konut satışının 379.542 adedi ilk satıştan, 846.384 adedi ikinci el satıştan oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %17,5; ikinci el satışlar ise %17,5 oranında azalış gösterdi. 2023 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotek tesisi yoluyla satılan konutlar, %36,6 oranında azalış göstererek 177.748 adet oldu. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %13,0 oranında azalış göstererek 1.048.178 adet oldu.

TABLO.3. YABANCILARA KONUT SATIŞ ADETLERİ

ADET	OCAK - ARALIK 2022	OCAK - ARALIK 2023
Toplam	67,490	35,005
İstanbul	24,953	11,229
Antalya	21,860	12,702
Mersin	4,316	3,016

Kaynak: TÜİK

Yabancılara konut satışları 2023 yılında 35.005 adet olarak gerçekleşerek geçen yılın aynı dönemine göre %48,1 azalış göstermiştir. En çok konut satılan iller Antalya, İstanbul ve Mersin olmuştur.

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

Konut kredisi değişimi

2022 yılsonunda 360,0 milyar TL olan konut kredileri 2023 yılında %21,7 artarak 438,1 milyar TL'ye yükselmiştir. Kaynak: BDDK

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

DÖNEM	Yapı Ruhsatı Verilen Daire Sayısı	Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Daire Sayısı
2011	650,127	556,769
2012	771,878	556,331
2013	839,630	726,339
2014	1,031,754	777,596
2015	897,230	732,948
2016	1,006,650	754,174
2017	1,405,447	833,517
2018	669,165	894,240
2019	319,720	738,816
2020	555,132	599,999
2021	726,649	626,685
2022	697,596	642,325
2023	843,077	533,375

Kaynak: TÜİK

TABLO.5. KONUT SEKTÖRÜ STOK GELİŞİMİ

DÖNEM	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	BİRİNCİ EL KONUT SATIŞLARI	STOK	STOK / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
2013	726,339	529,129	197,210	27.2%
2014	777,596	541,554	236,042	30.4%
2015	732,948	598,667	134,281	18.3%
2016	754,174	631,686	122,488	16.2%
2017	833,517	659,698	173,819	20.9%
2018	894,240	651,572	242,668	27.1%
2019	738,816	511,682	227,134	30.7%
2020	599,999	469,740	130,259	21.7%
2021	626,685	461,523	165,162	26.4%
2022	642,325	460,079	182,246	28.4%
2023	533,375	379,542	153,833	28.8%
TOPLAM	7,860,014	5,894,872	1,965,142	25.0%

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul alanındaki yabancı sermaye yatırımları incelendiğinde, 2022 Ocak – Aralık döneminde 6.273 milyon USD olan gayrimenkul alanındaki doğrudan yabancı sermaye yatırımı, 2023 yılının aynı döneminde %43 azalarak 3.560 milyon USD olarak gerçekleştiği görülmektedir. Kaynak: TCMB

8.1.4. Perakende Sektörü

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

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

Ciro Endeksi Türkiye Geneli

AVM Endeksi 2023 yılı verilerine göre, perakende sektöründeki pandeminin olumsuz etkisinden kurtulmuştur. AVM Perakende Ciro Endeksi, 2023 yılında, bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde %99,6 oranında artarak 1890 puana ulaşmıştır.

Ziyaret Sayısı Endeksi

AVM metrekare başı ciro verileri pandemi sonrası düzelmeyi işaret ederken bu durum henüz müşteri ziyaret davranışına yansımamış görünmektedir. 2010 yılı AVM ziyaretçi endeksi 100 kabul edildiğinde, pandeminin zirve yaptığı yıl olan 2020 yılında ziyaret endeksi yarıya inerek 56'yı göstermişti. 2023 yılında metrekare başına düşen ziyaretçi endeksi toparlanma göstererek 98'e yükselse de, hala 2010 yılındaki sayıyı yakalayabilmiş değildir. Ziyaret endeksine göre, 2023 yılında toplam ziyaretçi sayısı 2022 yılına göre %12,7'lik bir artış 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	124								
		TKA (M ²)	2,233,545	3,541,525								
		ADET	256	272								
		TKA (M ²)	5,825,011	7,438,391								
BOŞLUK ORANI	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
MİA	3.6%	4.0%	4.5%	4.4%	16.5%	16.3%	17.1%	22.7%	21.3%	20.5%	17.4%	18.0%

Kaynak: JLL, 2021 Yılsonu Raporu

8.1.6. Turizm Sektörü

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI

AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2021	2022	2023	2022/2021	2023/2022
OCAK	509 787	1 281 666	2 005 967	151.41	56.51
ŞUBAT	537 976	1 541 393	1 870 414	186.52	21.35
MART	905 323	2 079 565	2 335 728	129.70	12.32
NİSAN	790 687	2 574 423	3 321 824	225.59	29.03
MAYIS	936 282	3 873 212	4 500 242	313.68	16.19
HAZİRAN	2 047 596	5 014 821	5 584 021	144.91	11.35
TEMMUZ	4 360 952	6 664 970	7 148 044	52.83	7.25
AĞUSTOS	3 982 168	6 304 770	6 660 700	58.33	5.65
EYLÜL	3 513 453	5 475 453	5 786 027	55.84	5.67
EKİM	3 471 540	4 803 198	4 987 112	38.36	3.83
KASIM	1 763 982	2 551 483	2 525 345	44.64	-1.02
ARALIK	1 892 520	2 399 441	2 483 756	26.79	3.51
TOPLAM	24 712 266	44 564 395	49 209 180	80.33	10.42

(*): 2023 yılı verileri geçicidir.

2023 yılı Ocak – Aralık döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %10,42 artış göstererek 49 milyon 209 bin seviyesinde olmuştur.

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

ÜLKELER	2023	2023 MİL.PAYI %	2022	2022 MİL.PAYI %	2021	2021 MİL.PAYI %
Rusya Fed.	6 313 675	12.83	5 232 611	11.74	4 694 422	19.00
Almanya	6 193 259	12.59	5 679 194	12.74	3 085 215	12.48
İngiltere (Birleşik Krallık)	3 800 922	7.72	3 370 739	7.56	392 746	1.59
Bulgaristan	2 893 092	5.88	2 882 512	6.47	1 402 795	5.68
İran	2 504 494	5.09	2 331 076	5.23	1 153 092	4.67
DİĞER	27 503 738	55.89	25 068 263	56.25	13 983 996	56.59
GENEL TOPLAM	49 209 180	100.00	44 564 395	100.00	24 712 266	100.00

(*): 2023 yılı verileri geçicidir.

2023 yılı Ocak – Aralık döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya %12,83 (6.313.675) ile birinci, Almanya %12,59 (6.193.259) ile ikinci, İngiltere %7,72 (3.800.922) ile üçüncü sıradadır. İngiltere ülkesini Bulgaristan ve İran izlemektedir. Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

8.1.7. GYO Sektörü

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

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

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

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

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

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

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

8.2. Finansal Tablolar

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

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tabloların hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (TTK), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz

alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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

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

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

8.4. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

Şirketimizin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide varlıklarının %90'ı (31.12.2022: %87) özkaynaklarla, %10'u (31.12.2022: %13) ise yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir.

Gerek mevcut işlerin devamlılığı gerekse şirket stratejileri doğrultusunda yapılan yatırımlar için yabancı kaynakla finansman sağlanmaktadır. Şirketimizin 2022 yılında 5.733 milyon TL olan net finansal borcu, 31 Aralık 2023'te 91 milyon TL'ye gerilemiştir.

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

Risk yönetimi

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

Faaliyet riski

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul yatırımları 31.12.2023 itibarıyla, toplam portföyün yaklaşık %93'ünü oluşturmaktadır. Faaliyetler kapsamındaki riskler, imar mevzuatı başta olmak üzere şirket faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat ve imar uygulamalarındaki olası değişiklikler, gayrimenkul sektöründeki daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu tedbir ve kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

Kredi riski

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

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

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

Likidite riski

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

Faiz oranı riski

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

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

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

Döviz kuru riski

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

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

8.5. Genel Kurul

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

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

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

Şirketimizin mali tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: XI No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak Bağımsız Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir. Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

8.7. 31 Aralık 2023 Faaliyet Dönemi Sonrasında Kamuya Açıklanan Önemli Olaylar

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

8.8. İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler

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

8.9. Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler

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

8.10. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

8.11. Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

8.12. Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

Dönem içerisinde çıkarılan sermaye piyasası aracı yoktur.

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

31 Aralık 2023 kapanış fiyatı 31,70 TL olan hisse, dönemi 72,24 TL olan pay başına net aktif değerine göre %56 iskonto oranı ile kapatmıştır.

Şirketimiz AVM odaklı bir GYO şirkettir. İstanbul, Ankara, Bursa, Antalya, Samsun, Muğla gibi nüfusun yoğun olduğu şehirlerde proje geliştirmeye odaklanması, düzenli nakit akışı sağlayan AVM'lerle ekonomik durgunluk zamanlarında nispeten korumacı bir yapıya bürünmesi, yüksek büyüme potansiyeli olan projeler yürütmesi, bu projeleri ağırlıklı olarak özkaynaklarla yapmaya çalışması şirketimizin en önemli rekabetçi avantajlarıdır.

9. 01 Ocak – 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Bilgiler

9.1. Mali Tablolar Analizi

Raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait konsolide mali tablolarından alınan bilgiler aşağıdadır.

Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(000 TL)	2022	2023	Değişim
Satışlar	5,286,387	4,970,728	-6.0%
Konut + Ofis	1,161,527	450,738	-61.2%
AVM + Ofis kira	3,005,700	3,523,674	17.2%
Ortak alan gelirleri + Diğer	847,015	783,689	-7.5%
Otel gelirleri	272,145	212,627	-21.9%
Satışların maliyeti	(1,620,356)	(1,281,225)	-20.9%
Konut + Ofis	(554,985)	(247,738)	-55.4%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(40,186)	(61,751)	53.7%
Ortak alan giderleri + Diğer	(914,942)	(863,724)	-5.6%
Otel giderleri	(110,243)	(108,012)	-2.0%
Brüt kâr	3,666,031	3,689,503	0.6%
<i>Brüt marj</i>	69.3%	74.2%	4.88 pp
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	52.2%	45.0%	-7.18 pp
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	75.2%	78.5%	3.31 pp
<i>Brüt Kâr (Otel)</i>	59.5%	49.2%	-10.29 pp
Faaliyet giderleri	(420,916)	(393,061)	-6.6%
Genel yönetim giderleri	(246,592)	(297,091)	20.5%
Pazarlama ve Satış giderleri	(174,324)	(95,970)	-44.9%
Diğer gelir (gider)	124,780	121,600	-2.5%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	9,761,240	7,739,716	-20.7%
Esas faaliyet kârı	13,131,135	11,157,758	-15.0%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	3,369,895	3,418,042	1.4%
İştiraklerden temettü geliri	104,179	125,583	20.5%
VFÖK	3,474,074	3,543,625	2.0%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	65.7%	71.3%	5.57 pp
Amortisman	23,847	74,514	212.5%
VAFÖK	3,497,921	3,618,139	3.4%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	66.2%	72.8%	6.62 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	243,479	504,174	107.1%
Net faiz geliri (gideri)	(924,085)	(473,222)	-48.8%
Net diğer finansal gelir (gider)	(350,461)	0	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(625,846)	72,297	-111.6%
Parasal kazanç	4,791,502	1,253,350	-73.8%
Vergi öncesi kâr / zarar	16,369,903	12,639,940	-22.8%
Kurumlar vergisi gelir (gider)	(3,545)	(962)	-72.9%
Net kâr / zarar	16,366,358	12,638,978	-22.8%
<i>Net kâr marjı (%)</i>	309.6%	254.3%	-55.33 pp
Diğer kapsamlı gelir	526,447	669,557	27.2%
Toplam kapsamlı gelir	16,892,805	13,308,535	-21.2%
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı ve parasal kazanç hariç	1,813,616	3,645,912	101.0%

Konsolide Finansal Durum Tablosu

(000 TL)	2022	2023	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	1,524,858	2,131,157	39.8%
Finansal varlıklar	0	1,226,120	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	845,643	1,409,444	66.7%
Stoklar	3,470,739	2,806,540	-19.1%
Peşin ödenmiş giderler	167,972	311,872	85.7%
Diğer dönen varlıklar	50,596	43,133	-14.8%
DÖNEN VARLIKLAR	6,059,808	7,928,266	30.8%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	121,228	51,111	-57.8%
Finansal varlıklar	0	195,914	AD
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	1,625,594	2,129,768	31.0%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	56,411,716	64,747,302	14.8%
Stoklar	1,681,718	2,338,583	39.1%
Maddi duran varlıklar	2,540,736	3,190,086	25.6%
Maddi olmayan duran varlıklar	2,613	2,273	-13.0%
Peşin ödenmiş giderler	4,088	8,452	106.8%
DURAN VARLIKLAR	62,387,693	72,663,489	16.5%
TOPLAM VARLIKLAR	68,447,501	80,591,755	17.7%
Kısa vadeli borçlanmalar	1,133,377	415,563	-63.3%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1,844,799	1,245,137	-32.5%
Ticari borçlar	193,567	343,503	77.5%
Diğer borçlar	70,363	55,696	-20.8%
Ertelenmiş gelirler	297,144	208,037	-30.0%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	121,992	114,373	-6.2%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3,661,242	2,382,309	-34.9%
Uzun vadeli borçlanmalar	4,279,553	1,983,764	-53.6%
Ticari borçlar	0	26,532	AD
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	10,176	4,770	-53.1%
Ertelenmiş gelirler	1,266,357	3,955,008	212.3%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5,556,086	5,970,074	7.5%
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Sermaye düzeltme farkları	6,920,445	6,920,445	0.0%
Pay ihraç primleri	255,051	255,051	0.0%
Birikmiş diğer kapsamlı gelir	526,447	1,196,004	127.2%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	537,650	599,504	11.5%
Geri alınmış paylar (-)	-33,215	-32,971	-0.7%
Geçmiş yıllar kârları	33,657,437	49,662,361	47.6%
Net dönem kârı / zararı	16,366,358	12,638,978	-22.8%
ÖZKAYNAKLAR	59,230,173	72,239,372	22.0%
TOPLAM KAYNAKLAR	68,447,501	80,591,755	17.7%

31.12.2022 tarihinde 68.448 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.12.2023 tarihi itibarıyla %17,7 oranında artarak 80.592 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %90, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %10'dur.

Şirket aktiflerinin %93'ünü yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %4'ünü nakit, nakit benzeri ve finansal varlıklar oluşturmaktadır.

Şirketin nakit ve finansal yatırımlarının toplamı 31.12.2023 itibarıyla 3.553 milyon TL seviyesindedir.

Satış vaadi sözleşmeleri ve diğer işlemler karşılığında 448 milyon TL alacak senedi alınmıştır. Bunun 62 milyon TL'lik bölümü Torun Center projesinden, 27 milyon TL'si Mall of İstanbul projesinden ve 358 milyon TL'lik bölümü 5. Levent 2. Etap projesinden oluşmaktadır.

Toplam stoklar yılsonuna göre %0,1 azalarak 5.145 milyon TL'ye gerilemiştir. Stokların 2.109 milyon TL'si Torun Center, 2.339 milyon TL'si 5. Levent 2. Etap, 599 milyon TL'si MOİ 2. Etap-High Residence projesinden; bakiyesi diğer projelerden oluşmaktadır.

Şirketimiz 2023 yılında 869 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.

Yatırım Harcamaları	(01.01.2023 - 31.12.2023) /(Bin TL)
Paşabahçe Projesi	21,986
Karaköy Otel Projesi	25,124
5. Levent 2.Etap	656,865
Diğer	164,888
TOPLAM	868,863

Torun Center'da ise 2015 Aralık ayından itibaren müşterilerimize ofis teslimlerine başlanmış, 2016 Mayıs ayından itibaren de konut teslimlerine başlanmıştır. 2023 yılında ise 13 adet konut ve 389 milyon TL'lik konut satış hasılatı ve 258 milyon TL'lik ofis (yatırım amaçlı gayrimenkul) satışı gerçekleşmiştir. Projemizde yer alan ofis ve rezidansların satışlarına devam edilmektedir.

MOİ 2. Etap High Residence projesinde 2023 yılında 47 milyon TL satış gelir elde edilmiştir.

Pasif tarafında ise en ağırlıklı kalem 3.644 milyon TL ile finansal borçlardır (banka kredileri). Bunun %54'ü uzun vadeli kredilerdir. Banka borçlarının %6'sı Euro ve %94'ü TL cinsindedir. USD döviz cinsi banka kredisi kalmamıştır. Şirketimizin banka borçları, orijinal para birimi cinsinden 31 Aralık 2023 itibarıyla 7.1 milyon Euro ve 3.413 milyon TL'dir.

31.12.2023 itibarıyla ağırlıklı ortalama TL kredi maliyeti %33,64 ve Euro kredi maliyeti %8,39'dur. Şirketimizin net borcu 91 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu fazlalığı 31.12.2023'te 1.353 milyon TL'dir (4,6 milyon Euro yükümlülük, 51,0 milyon USD varlık). Söz konusu veriler 31.12.2022'de ise 1.173 milyon TL açık pozisyon (39,2 milyon Euro yükümlülük ve 3,8 milyon USD varlık) şeklindedir.

Şirketin özkaynakları, 12.639 milyon TL'lik dönem kârı katkısıyla yılsonuna göre %22 artarak 72.239 milyon TL'ye yükselmiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %6 azalarak 4.971 milyon TL'ye gerilemiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %71'i kira gelirleri, %9'u konut satış gelirleridir. AVM ve ofis kira gelirlerinde, geçen yılın aynı dönemine göre %17,2 artış olmuştur. Ayrıca, portföyümüzde yer alan AVM'lerdeki mağaza cirolarında 2023 yılında geçen yılın aynı dönemine göre birebirde %82,8 artış olmuştur.

	Ziyaretçi Sayısı														
	1.Ç 2022	1.Ç 2023	Değişim	2.Ç 2022	2.Ç 2023	Değişim	3.Ç 2022	3.Ç 2023	Değişim	4.Ç 2022	4.Ç 2023	Değişim	2022	2023	Değişim
Zafer Plaza	1.970.158	2.458.521	24.8%	2.094.126	2.812.611	34.3%	2.407.856	2.704.778	12.3%	2.218.588	2.481.417	11.8%	8.690.728	10.457.327	20.3%
Deepo Outlet	891.718	1.027.766	15.3%	1.111.491	1.275.212	14.7%	1.398.492	1.364.660	-2.4%	1.130.449	1.118.093	-1.1%	4.532.150	4.785.731	5.6%
Korupark	2.330.465	2.754.523	18.2%	2.504.522	2.986.299	19.2%	2.802.707	2.918.043	4.1%	2.783.259	2.905.804	4.4%	10.420.953	11.564.668	11.0%
Torium	2.044.564	2.434.581	19.1%	2.396.695	2.503.550	4.5%	2.596.930	2.300.189	-11.4%	2.853.002	2.853.002	0.0%	9.891.191	10.091.322	2.0%
Mall of İstanbul	3.583.432	3.961.389	10.5%	3.757.325	4.169.596	11.0%	4.374.407	4.181.255	-4.4%	4.105.416	3.954.777	-3.7%	15.820.580	16.267.017	2.8%
Mall of Antalya	678.495	800.134	17.9%	828.481	1.000.603	20.8%	1.163.208	1.181.452	1.6%	885.177	941.812	6.4%	3.555.361	3.924.001	10.4%
TOPLAM	11,498,832	13,436,914	16.9%	12,692,640	14,747,871	16.2%	14,743,600	14,650,377	-0.6%	13,975,891	14,254,905	2.0%	52,910,963	57,090,066	7.9%

	Ciro (TL)														
	1.Ç 2022	1.Ç 2023	Değişim	2.Ç 2022	2.Ç 2023	Değişim	3.Ç 2022	3.Ç 2023	Değişim	4.Ç 2022	4.Ç 2023	Değişim	2022	2023	Değişim
Zafer Plaza	110.602.484	238.334.551	115.5%	142.097.003	348.646.168	145.4%	208.284.221	408.521.137	96.1%	208.729.340	409.656.352	96.3%	669.713.048	1.405.158.208	109.8%
Deepo Outlet	132.452.576	279.216.582	110.8%	263.323.252	451.800.857	71.4%	481.372.799	616.314.471	28.0%	365.331.311	521.717.361	42.8%	1.242.479.937	1.869.049.271	50.4%
Korupark	480.389.085	1.113.287.855	131.7%	658.480.940	1.587.000.152	141.0%	898.108.295	1.713.871.810	90.8%	1.091.890.454	1.988.522.840	82.1%	3.128.868.776	6.402.691.657	104.6%
Torium	190.388.561	421.093.598	121.2%	254.181.803	570.286.302	124.4%	311.690.103	623.566.521	100.1%	399.474.531	764.003.377	94.2%	1.149.794.996	2.378.949.799	106.9%
Mall of İstanbul	1.167.738.701	2.264.036.481	93.9%	1.543.857.000	2.982.898.441	93.2%	2.316.435.635	3.697.738.825	59.6%	2.454.490.983	3.999.394.611	62.9%	7.482.522.319	12.944.068.358	73.0%
Mall of Antalya	187.423.003	492.262.346	162.6%	353.453.181	775.374.013	119.4%	648.849.567	980.212.276	51.1%	531.891.043	887.680.158	66.9%	1.721.616.794	3.135.528.792	82.1%
TOPLAM	2,268,994,410	4,808,231,412	111.9%	3,215,393,178	6,716,014,934	108.9%	4,864,740,620	8,040,225,039	65.3%	5,045,807,662	8,570,974,700	69.9%	15,394,935,870	28,135,446,085	82.8%

Şirketimiz 2022 yılında %69,3 brüt marjla çalışırken, 2023 yılında ise %74,2 brüt marjla çalışmıştır. 2023 yılında konut ve ofis satışlarının ortalama brüt kâr marjı %45,0; AVM ve ofis kira gelirlerinde ise %78,5'tir. Şirketimizin faaliyet giderleri (pazarlama ve genel yönetim giderleri), geçmiş yılın aynı dönemine göre %6,6 azalarak 393 milyon TL olmuştur.

İştiraklerimizden Netsel Marina ve Yeni Gimat GYO'dan 2023 mali yılına ilişkin olarak toplam 125,6 milyon TL temettü geliri elde edilmiştir.

Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 3.618 milyon TL, VAFÖK marjı ise %72,8'dir.

2022 yılsonunda 5.733 milyon TL olan net borcumuz 2023 yılsonunda 91 milyon TL'ye gerilemiş ve yılın tamamında 473 milyon TL net faiz gideri oluşturmuştur.

Netice itibarıyla, esas faaliyetlerdeki gelir artışı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışının katkısıyla şirketimiz 2023 yılında 12.639 milyon TL kâr elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.12.2023 TARİHLİ PORTFÖYÜ HAKKINDA BİLGİLER

BİNALAR:

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

GAYRİMENKUL PROJELERİ:

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

ARSA VE ARAZİLER:

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

İŞTİRAKLER:

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

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI:

TL ve yabancı para mevduat ve Eurobond'dan oluşmaktadır.

31.12.2023 Torunlar GYO Gayrimenkul Portföy Tablosu (000 TL)

	31.12.2022		31.12.2023		
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Arsalar ve Araziler	845,715	1.9%	1,413,670	1.7%	67.2%
İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (45.629,83 m ²)	428,855	1.0%	710,370	0.9%	65.6%
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz (12.131,79 m ²)	177,000	0.4%	272,965	0.3%	54.2%
Antalya Kepez Arsalar - Antalya - (48.563 m ²)	239,860	0.5%	430,335	0.5%	79.4%
Binalar	36,429,845	81.7%	66,740,010	80.7%	83.2%
Zafer Plaza AVM - Bursa (%72,26 hisse)	567,200	1.3%	940,500	1.1%	65.8%
Korupark AVM - Bursa	3,781,600	8.5%	7,665,000	9.3%	102.7%
Torium AVM - İstanbul	1,150,000	2.6%	2,220,000	2.7%	93.0%
Deepo Outlet Center AVM - Antalya	1,615,440	3.6%	2,850,000	3.4%	76.4%
Mall of Antalya - Antalya	2,088,260	4.7%	3,535,000	4.3%	69.3%
Korupark 1., 2. ve 3. Etap - Bursa - 7 adet konut+ 5 adet işyeri + muhtelif adette trafo ve otopark	154,715	0.3%	180,160	0.2%	16.4%
Torium Evleri - İstanbul - 2 daire	3,505	0.0%	5,830	0.0%	66.3%
Torium Yurt (2 adet)	109,130	0.2%	270,200	0.3%	147.6%
Mall of İstanbul AVM - İstanbul	9,115,000	20.4%	18,000,000	21.8%	97.5%
Mall of İstanbul - 2 daire, 1 ofis (kule), 1 ofis (yatay), 12 adet ticari ünite - İstanbul	135,805	0.3%	201,640	0.2%	48.5%
Torun Tower (Ofis binası) - İstanbul	6,000,000	13.4%	12,400,000	15.0%	106.7%
Torun Center Projesi - Satılabilir konut (282 adet konut; 47.365,51 m ²) - İstanbul	3,840,005	8.6%	6,241,740	7.5%	62.5%
Torun Center Projesi - Kiralanabilir ofis ve ticari alan (49.844,10 m ²) - İstanbul	4,452,430	10.0%	7,375,230	8.9%	65.6%
5. Levent Projesi - İstanbul - 8 daire, 50 ticari ünite, 17 adet trafo	514,255	1.2%	657,710	0.8%	27.9%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - High Residence (Satılabilir konut - 10.247,59 m ²) - İstanbul	850,300	1.9%	590,000	0.7%	-30.6%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - MOİ Hilton Otel - Kongre Merkezi - (Otel odası: 175) İstanbul	1,508,400	3.4%	3,040,000	3.7%	101.5%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - Ofis - Ticari Alan - (Net Kiralanabilir alan - 12.503,53 m ²) İstanbul	543,800	1.2%	567,000	0.7%	4.3%
Gayrimenkul Projeleri	5,982,880	13.4%	12,025,100	14.5%	101.0%
İstanbul Paşabahçe Projesi (70.644,88 m ²)	2,700,000	6.1%	4,062,600	4.9%	50.5%
Karaköy Otel Projesi - İstanbul	672,880	1.5%	1,187,500	1.4%	76.5%
5. Levent Projesi 2.Etap - İstanbul (43.405,61 m ²)	2,610,000	5.8%	6,775,000	8.2%	159.6%
ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI	43,258,440	97.0%	80,178,780	96.9%	85.3%
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLERİ	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
ANKAamall + CPAnkara Otel - Yeni Gimat GYO A.Ş. (%14,83 hisse) - Ankara	731,137	1.6%	1,658,811	2.0%	126.9%
Netsel Marina - Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (%44,60 hisse) - Muğla	478,480	1.1%	744,400	0.9%	55.6%
Bulvar Samsun AVM - TTA.Gay.Yat. ve Yönetim A.Ş. (%40 hisse) - Samsun	148,600	0.3%	162,650	0.2%	9.5%
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLER TOPLAMI	1,358,217	3.0%	2,565,861	3.1%	88.9%
TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	44,616,657	100.0%	82,744,641	100.0%	85.5%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	31.12.2022	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	31.12.2023	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Vadeli/Vadesiz Döviz Mevduatı	141,785	0%	1,608,734	2%	1034.6%
Vadeli/Vadesiz TL Mevduatı	1,383,073	3%	1,944,457	2%	40.6%
TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	1,524,858	3%	3,553,191	4%	133.0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	46,141,515	100%	86,297,832	100%	87.0%
Diğer Varlıklar (Yükümlülükler)	22,305,986		-5,706,077		-125.6%
BORÇLAR	9,217,328		8,352,383		-9.4%
NET AKTİF DEĞER	59,230,173		72,239,372		22.0%
HİSSE SAYISI	1,000,000,000		1,000,000,000		0.0%
HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER	59.23		72.24		22.0%
KAPANIŞ HİSSE FİYATI	19.30		31.70		64.2%

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

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

31.12.2023 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (AVM ve ofis) 3.524 milyon TL'dir.

Projeler:

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

Arsalar:

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

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Şirketin konsolide finansal tablosuna göre 3.553 milyon TL büyüklüğünde para ve sermaye piyasası aracı bulunmaktadır.

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

Yatırım teşviklerden faydalanmaya devam ettiğimiz yatırım indirimimiz bulunmamaktadır.

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

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

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

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

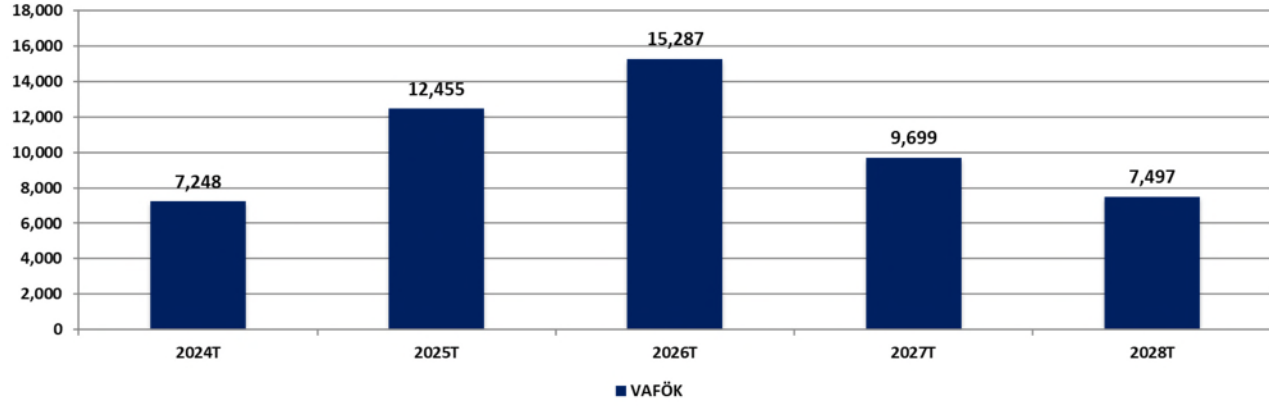
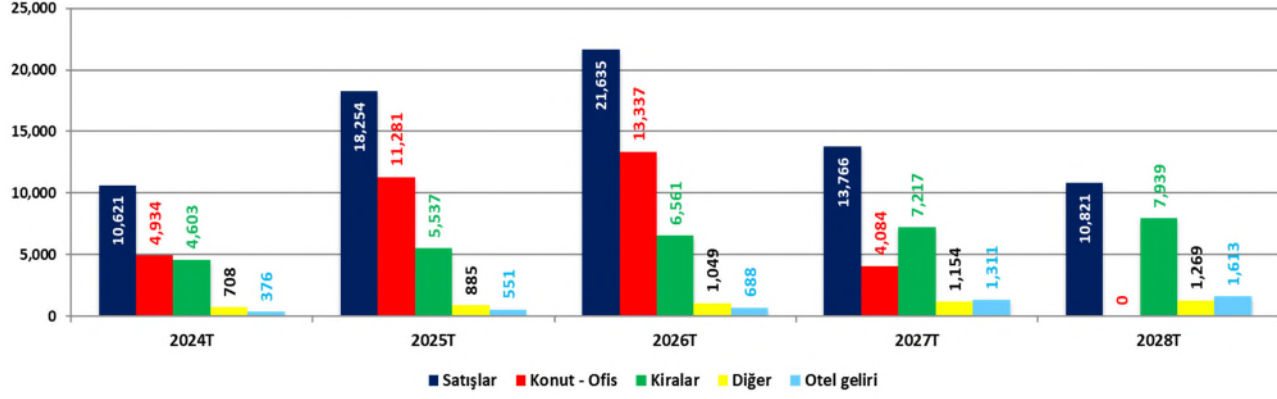
9.5. Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel finansal oranlar

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

TORUNLAR GYO A.Ş. / FİNANSAL ORANLAR	31.12.2022	31.12.2023
CARİ ORAN (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	6,059,808	7,928,266
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3,661,242	2,382,309
CARİ ORAN	165.51%	332.80%
ASİT - TEST ORANI (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR	2,589,069	5,121,726
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3,661,242	2,382,309
ASİT - TEST ORANI	70.72%	214.99%
NAKİT ORANI (HAZIR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
HAZIR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER	1,524,858	3,357,277
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3,661,242	2,382,309
NAKİT ORANI	41.65%	140.93%
BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM ÖZKAYNAKLAR)		
BORÇLAR TOPLAMI	9,217,328	8,352,383
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	59,230,173	72,239,372
BORÇLANMA ORANI	15.56%	11.56%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI (TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER / BORÇLAR TOPLAMI)		
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3,661,242	2,382,309
BORÇLAR TOPLAMI	9,217,328	8,352,383
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI	39.72%	28.52%
KALDIRAÇ ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM KAYNAKLAR)		
BORÇLAR TOPLAMI	9,217,328	8,352,383
TOPLAM KAYNAKLAR	68,447,501	80,591,755
KALDIRAÇ ORANI	13.47%	10.36%
ÖZKAYNAKLARIN TOPLAM KAYNAKLARA ORANI (TOPLAM ÖZKAYNAKLAR / TOPLAM KAYNAKLAR)		
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	59,230,173	72,239,372
TOPLAM KAYNAKLAR	68,447,501	80,591,755
ÖZKAYNAKLARIN / TOPLAM KAYNAKLARA ORANI	86.53%	89.64%

10. Diğer

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



10.2. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

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

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

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri daha önce verilmiştir. Üst yönetime 2023 yılında ücret ve prim toplamı olarak 16.472 milyon TL'dir.

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

31.12.2023 itibarıyla şirketimizin çalışan personel sayısı 189'dur. İş Kanunu'na tabi sendikası çalışanlarımız vardır. Toplu sözleşme mevcut değildir. Aylık ücretinden başka sağlanan hak ve menfaat bulunmamaktadır.

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

Esas Sözleşme'nin 6. Maddesine göre Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalmak kaydıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara bağış yapabilir. 01.01.2023 - 31.12.2023 döneminde 759 bin TL bağış ve yardım yapılmıştır.

10.6. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

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

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

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

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

Bursa / Zafer Plaza AVM - İşletmeci Şirket

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

Şirketimiz,

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

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

10.8. Ortaklık hisse senedi performansına ilişkin bilgiler

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Ortaklık hisse senetlerinin 31.12.2023 itibarıyla BİST son seans kapanış fiyatı 31,70 TL'dir.

Şirketimizin 31.12.2023 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 80.592 milyon TL, toplam özsermayesi (net aktif) 72.239 milyon TL, 1.000.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 72,24 TL'dir.

	31.12.2022	31.12.2023	Değişim
BİST 100 (XU 100)	5,509.16	7,470.18	35.60%
BİST GYO (XGMYO)	2,098.04	2,449.02	16.73%
TRGYO	19.30	31.70	64.25%

31 Aralık 2023 itibarıyla BİST 100 Endeksi 7.470,18; Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) ise 2.449,02 seviyesindedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Türk Lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi %35,60; BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %16,73; Torunlar GYO hisse senedi ise %64,25 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 %93’lük kısmı gayrimenkul ve iştiraklerden, %4’lük kısmı para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır. Bu düzenlemeler çerçevesinde, şirketimiz %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 31.12.2023 tarihi itibarıyla portföyümüzde tebliğde yer alan söz konusu sınırlamalara aykırı bir varlık yatırımımızın bulunmadığını göstermektedir.

10.10. Ortaklık hakkındaki diğer bilgiler

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

EK 1: YÖNETİM KURULU BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYE BEYANI

Şirketinizin Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine aday olmam nedeniyle,

- Şirket, Şirket'in ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,
- Son beş yıl içerisinde, Şirket'e önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Üniversite öğretim üyeliği hariç olmak üzere, herhangi bir kamu kurum ve kuruluşunda tam zamanlı çalışmadığımı ve üye olarak seçildikten sonra çalışmayacağımı,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

beyan ederim.

Ferda BESLİ

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYE BEYANI

Şirketinizin Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine aday olmam nedeniyle,

- Şirket, Şirket'in ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,
- Son beş yıl içerisinde, Şirket'e önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Üniversite öğretim üyeliği hariç olmak üzere, herhangi bir kamu kurum ve kuruluşunda tam zamanlı çalışmadığımı ve üye olarak seçildikten sonra çalışmayacağımı,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

beyan ederim.

Kenan YAVUZ

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYE BEYANI

Şirketinizin Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine aday olmam nedeniyle,

- Şirket, Şirket'in ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,
- Son beş yıl içerisinde, Şirket'e önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Üniversite öğretim üyeliği hariç olmak üzere, herhangi bir kamu kurum ve kuruluşunda tam zamanlı çalışmadığımı ve üye olarak seçildikten sonra çalışmayacağımı,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

beyan ederim.

Mehmet Emre ÇAMLİBEL

EK 2: KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. büyüklüğü açısından sektöründe öncü ve lider halka açık şirketlerden biri olarak pay sahiplerine karşı taşıdığı sorumlulukların bilincindedir. Bu çerçevede; Şirket, faaliyetlerinde kurumsal yönetimin temelini oluşturan “eşitlik”, “şeffaflık”, “hesap verebilirlik” ve “sorumluluk” kavramlarını benimsemiş olup Sermaye Piyasası Kanunu (“SPKn.”)’na ve Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”)’nun ikincil düzenlemeleri ile kararlarına uyuma azami özen ve gayreti göstermektedir. Şirketimizce 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren faaliyet döneminde de Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan ve ilgili mevzuat ile uygulanması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkeleri aynen benimsenerek uygulanmıştır. İlgili mevzuat ile uyulması zorunlu tutulmayan gönüllü ilkelere de uyuma azami özen gösterilmekte olup henüz tam olarak uyum sağlanamayanlar ile ilgili olarak mevcut durum itibariyle bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır.

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Torunlar GYO), Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından usul ve esasları belirlenen “Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim ilkeleri”ni benimsemekte, bu alanda meydana gelen değişiklikleri yakından takip etmekte ve tüm menfaat sahiplerine değer katması noktasında, söz konusu ilkelere uyumlu olmanın gerekliliğine inanmakta ve “Kurumsal Yönetim İlkeleri” ne tam uyum sağlanması noktasında çalışmalarına devam etmektedir. 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren faaliyet döneminde Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkelerine uyum ve henüz uyum sağlanamayanlara ilişkin açıklamalara faaliyet raporunda; Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (“URF”) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (“KYBF”) ve raporun diğer ilgili bölümlerinde yer verilmiştir. Gelecekte ortaklığın kurumsal yönetim uygulamalarında söz konusu ilkelere çerçevesinde mekanizmaların daha iyi işletilmesi ve sınırlı sayıda uygulamaya konulamamış olan gönüllü ilkeler dahil kurumsal yönetim uygulamalarımızı geliştirmeye yönelik çalışmalara devam edilecektir. Bu kapsamda; Torunlar GYO’ nun, 1 Ocak – 31 Aralık 2023 faaliyet dönemi itibariyle, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan ilkeler baz alınarak hazırlanmış olan “Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu” aşağıda bilgilerinize sunulmakta olup Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılacaktır. Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna ve söz konusu şablonlara Yönetim Kurulu Faaliyet raporumuz ekinde ve şirketimizin kurumsal internet sitesinden de erişilebilmektedir.

EK 3: KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF) VE KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanmış Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu aşağıdadır:



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM BEYANI

2020 yılında yayımlanan SPK Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'nde halka açık ortaklıkların çevresel, sosyal, kurumsal yönetim çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkeler paylaşılmış olup; bu gelişmeye paralel olarak SPK tarafından Kurumsal Yönetim Tebliği'nde Ekim 2020'de yapılan değişiklikle uygulamaya konulan Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi ile ilgili olarak Şirket tarafından değerlendirme çalışmaları yapılmış, Şirket'in uyum ve raporlama açısından mevcut durumu ve iyileştirme alanları incelenmiştir. Şirket, SPK'nın Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'nde belirtilenler dâhil sürdürülebilirlik alanındaki iyi uygulamaları takip etmekte ve çalışmalarını bu alanda genel kabul görmüş en iyi uygulamalara olabildiğince uyum sağlama hedefiyle yürütmektedir.

Bu çerçevede Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından SPK'nın "uy ya da açıkla" yaklaşımı ile hazırladığı zorunlu olmayan "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesinde" belirtilen bazı ilkelere uyum sağlanabilmektedir. Söz konusu ilkelerin bir kısmında uygulamada yaşanan zorluklar, genel ulusal ve uluslararası arenadaki belirsizlikler, bazı ilkelerin Şirket'in mevcut yapısı ile tam örtüşmemesi, devam eden çalışmalarda elde edilecek bulgulara göre uyum esaslarının belirlenecek olması gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanamamıştır.

Şirketimizin sürdürülebilir değer yaratma hedefine katkı sağlayacak şekilde, henüz tam uyum sağlanamamış olan ilkelere ilerleyen dönemde azami ölçüde uyum sağlanması hedeflenmekte ve bu doğrultuda komitemiz gözetiminde sürdürülebilirlik çalışmalarına yönelik faaliyetlerin sürdürülmesine devam edilmektedir. Bu çerçevede, 2023 yılı faaliyet dönemini kapsayan Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu söz konusu ilkelerin uygulanabilen ve uygulanamayan

hususlarını içerecek şekilde ve şirketimizin bu konudaki öncelikleri doğrultusunda hazırlanmıştır. Sürdürülebilirlik İlkeleri çerçevesinde hazırlanmış olan Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu tarafımızca incelenmiş ve yapılan değerlendirme sonucunda söz konusu Rapor, yukarıda yer alan beyanımız doğrultusunda uygun bulunarak bilgilerinize sunulmuştur.

Saygılarımızla,

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Tarih: 02.05.2024

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi

Komite Başkanı

Komite Üyesi

Komite Üyesi

M.Emre ÇAMLIBEL

H.Didem HÖMEK

Pelin ÖRSEL



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurumsal Yönetim Bilgi Formu
2023 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

2023 Yılı Kurumsal Yönetim Bilgi Formu



1. PAY SAHİPLERİ

İlgili Şirketler []

İlgili Fonlar []

1. PAY SAHİPLERİ	
1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	Zoom üzerinden ve Kavacık merkez ofiste 9 adet yerli ve yabancı kurumsal portföy şirketi ile toplantı, 142 adet kurumsal ve bireysel yatırımcı ve analist ile telefon ve e-mail görüşmeleri yapılmıştır.
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	0
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	0
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1022889
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Sunulmamıştır
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri / Kurumsal / Kurumsal Yönetim Uyum İlkeleri Raporu
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1030873
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	2022 Genel Kurul Toplantısına pay sahipleri, bağımsız denetim şirketi yetkilisi ve yatırımcılar katılmıştır. Yönetim Kurulunca yayınlanmış olan Etik

	Kurallar çerçevesinde bütün menfaat sahiplerinin hakları gözetilmektedir. Herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Evet (Yes)
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	A ve B grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	% 37,4
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-
1.6. Kar Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri / Kurumsal / Kar Dağıtım Politikası
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Şirketimizin, 01.01.2022-31.12.2022 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın II-14.1 sayılı tebliği kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen uyulması zorunlu formata uygun olarak hazırlanan ve bağımsız denetçi denetiminden geçmiş olan Finansal Tablolarına göre, 2022 Yılı net dönem karından geçmiş yıl zararları ve yasal yedek akçelerin ayrılmasından sonra kalan tutardan 200.000.000 TL'sinin birinci ve ikinci temettü olarak dağıtılması ve dağıtım sonrası kalan tutarın olağanüstü yedeklere aktarılmasına karar verilmiştir.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1030875

Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildirimine bağlantısı
24/05/2023	0	% 87,2	% 79	% 6,98	Yatırımcı İlişkileri /Genel Kurul / Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Yatırımcı İlişkileri /Genel Kurul / Genel Kurul Toplantı Tutanağı	12	20	https://www.kap.org.tr/Bildirim/1141534

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	
2.1. Kurumsal İnternet Sitesi	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Hakkımızda, Yatırımcı İlişkileri
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Hakkımızda / Ortaklık Yapısı
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe - İngilizce
2.2. Faaliyet Raporu	
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Yönetim Kurulu-Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler-Bağımsızlık Beyanı
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Yönetim Kurulu - Yönetim Kurulu Komiteleri
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Yönetim Kurulu
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Gayrimenkul
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Finansal Tablolara ve Bağımsız Denetim Raporu- Kısa Vadeli karşılıklar - Dava karşılıkları
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - İştirak ve ilişkili taraf işlemleri

g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Yıllık Faaliyet raporu -
Personel ve İşçi
Hareketleri, Toplu
Sözleşme
Uygulamaları, Personel
ve İşçiye Sağlanan Hak
ve Menfaatler-
Kurumsal Sosyal
Sorumluluk Faaliyetleri

3. MENFAAT SAHİPLERİ

3. MENFAAT SAHİPLERİ	
3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Şirket çalışanları İş Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde farklı bir tazminat politikası bulunmamaktadır.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	4
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Denetim Komitesi
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	info@torunlargo.com.tr
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı ilişkileri - Kurumsal - Genel Kurul İç Yönerge
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Yoktur.
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Bulunmamaktadır
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yatırımcı ilişkileri - Kurumsal - Etik Kurallar
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor (There isn't an employee stock ownership programme)
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yatırımcı ilişkileri - Kurumsal - Etik Kurallar
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	1
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı ilişkileri - Kurumsal - Etik Kurallar

Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler

Yatırımcı ilişkileri -
Finansal raporlar -
Faaliyet raporları içinde yer almaktadır.Şirketimiz kurulduğundan bu yana sosyal ve kültürel faaliyetlere önem vermiştir. Dönem içinde çevreye zarardan dolayı hiç bir aleyhte bildirim söz konusu olmamıştır. Sosyal sorumluluk projelerine gereken önem verilmiştir.

İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler

Torunlar GYO Yönetim Kurulu üyeleri, çalışanları ve grup şirketleri adına hareket eden tüm üçüncü tarafların yolsuzluk kapsamında Torunlar GYO'yu zan altında bırakabilecek her türlü davranış ve hareketten uzak durması gerekir. Kamu ya da özel sektör fark etmeksizin, yolsuzluk kapsamına girebilecek her türlü nakdi/ gayri nakdi manfaatin alınması ya da verilmesi yasaktır.

4. YÖNETİM KURULU-I	
4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	Bulunmamaktadır.
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayir (No)
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet (Yes)
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen Yönetim Kurulu üyesi bulunmamaktadır.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	Yoktur.
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Yatırımcı ilişkileri / Finansal Raporlar / Yıllık Faaliyet raporları / Ortaklığın İç Kontrol Sistemi İle İç ve Dış Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler
Yönetim kurulu başkanının adı	Aziz Torun
İcra başkanı / genel müdürün adı	Aziz Torun
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/159593
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin yönetici sorumluluk sigortası mevcut değildir.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Bulunmamaktadır
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	0



4. YÖNETİM KURULU-I

Yönetim Kurulunun Yapısı

4. YÖNETİM KURULU-II

4. YÖNETİM KURULU-II	
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki veya elektronik olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	64
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır (No)
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	5 Gün
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Kurumsal İnternet Sitesi - Esas Sözleşme - Yönetim Kurulu Toplantıları
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağı hükümlerine uyulmaktadır.
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Faaliyet Raporu / Yönetim Kurulu / Yönetim Kurulu Komiteleri
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	Komite çalışma esasları kurumsal internet sitemizde yer almaktadır. Yatırımcı ilişkileri/ Kurumsal /Yönetim Kurulu Komiteleri

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
-------------------------------------	---	------------------------------	------------------------------	------------------------------------

Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Mehmet Emre Çamlıbel	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Habibe Didem Hömek	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Pelin Örsel	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Ferda Besli	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Mehmet Emre Çamlıbel	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Kenan Yavuz	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Ferda Besli	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Mehmet Emre Çamlıbel	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		İsmail Kazanç	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		A. Vahit Kaplan	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Aday Gösterme Komitesi (Nomination Committee)		Kenan Yavuz	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Aday Gösterme Komitesi (Nomination Committee)		Mehmet Emre Çamlıbel	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Aday Gösterme Komitesi (Nomination Committee)		Ferda Besli	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Ücret Komitesi (Remuneration Committee)		Ferda Besli	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Ücret Komitesi (Remuneration Committee)		Mehmet Emre Çamlıbel	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Ücret Komitesi (Remuneration Committee)		Kenan Yavuz	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)

4. YÖNETİM KURULU

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

4. YÖNETİM KURULU-III	
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/ DENETIM_KOMITESI_YONETMELIGI_SUBAT_2014.pdf
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/ KURUMSAL_YONETIM_KOMITESI_YONETMELIGI_SUBAT_2014.pdf
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/ ADAY_GOSTERME_KOMITESI_YONETMELIGI_2014.pdf
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/64_riskin_erken_saptanmasi_komitesi_yonetmeligi.pdf
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/ UCRET_KOMITESI_YONETMELIGI_SUBAT_2014.pdf
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yatırımcı ilişkileri - Yıllık Faaliyet raporları - Faaliyet Sonuçlarının Değerlendirilmesi
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı ilişkileri - Kurumsal - Ücret Politikası
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yatırımcı ilişkileri- Faaliyet Raporları -Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Kurumsal Yönetim komitesi					
Corporate Governance Committee)		% 100	% 33,3	4	4
Denetim Komitesi (Audit Committee)		% 100	% 100	4	4
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early		% 50	% 50	6	6
Aday Gösterme Komitesi (Nomination Committee)		% 100	% 100	1	1
Ücret Komitesi (Remuneration Committee)		% 100	% 100	1	1



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu
2023 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

2023 Yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

İlgili Şirketler []

İlgili Fonlar []

	Uyum Durumu				Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır Muaf	İlgisiz	
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu					
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI					
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	x				
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI					
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	x				
1.3. GENEL KURUL					
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	x				
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kişiler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklemek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.	x				
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	x				
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	x				
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	x				
1.4. OY HAKKI					
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	x				
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	x				Oy hakkında imtiyaz bulunmamaktadır. Genel Kurul toplantılarında hazır bulunan pay sahiplerinin veya vekillerin her hisse için bir oy hakkı vardır. A ve B grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.	x				
1.5. AZLIK HAKLARI					
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.				X	Yönetim Kurulumuzda azınlık payı ile temsil eden üye bulunmamaktadır.
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.				X	Azlık hakları esas sözleşmede belirlenmemiştir.
1.6. KAR PAYI HAKKI					
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X				
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X				
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X				

1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X						
1.7. PAYLARIN DEVRİ							
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X						
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ							
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X						
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X						
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	X						Kurumsal internet sitesinin bazı bölümleri Türkçe dışında İngilizce olarak hazırlanmıştır.
2.2. FAALİYET RAPORU							
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X						
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X						
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI							
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X						
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.		X					Kurumsal Yönetim uyum raporu, Etik kurallar, SPK sürekli bilgilendirme formu, Bilgi toplumu hizmeti , Kar dağıtım politikası, Ücret politikası
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X						
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X						
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ							
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.			X				Esas sözleşmede madde bulunmamaktadır.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.		X					Menfaat sahipleribakımından sonuç doğuran önemli kararlarda görüş alınması benimsenmiş, talep ve öneriler dinlenmiş fakat anket vb herhangi bir düzenleme yapılmamıştır
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI							
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.			X				Şirket tarafından halefiyet planlaması üzerine çalışmalar devam ediyor.
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X						
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlenmektedir.	X						
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.		X					Dönem dönem bilgilendirme ve toplantı yapılmaktadır.
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X					Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmektedir. Fakat sendika olmadığından görüş alınamamaktadır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X						
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X						

3.3.8 - Şirket, demek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.

X

Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmektedir. Fakat sendika olmadığından görüş alınmamaktadır. Bu

						Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka
--	--	--	--	--	--	--

4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			görevlerde yer alması genel hükümlere tabidir. Herhangi bir kısıt bulunmamaktadır. Kurumsal internet sitesi ve faaliyet raporlarında özgeçmişlere yer verilmiştir.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim Kurulu üye sayımız itibarıyla bir üye birden fazla komitede yer almaktadır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.			X			Danışmanlık hizmeti alınmamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Yönetim Kurulu performans değerlendirmesi yapılmamıştır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullanılmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullanılmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					

4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X			Üst düzey yöneticilere sağlanan maaş, prim ve benzeri faydalar yıllık faaliyet raporunda toplam olarak paylaşılmış olup, kişi bazında açıklanmamıştır.
---	--	---	--	--	--



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sürdürülebilirlik Uyum Raporu
2023 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

2023 Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu



İlgili Şirketler []

İlgili Fonlar []

	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi (Sayfa numarası, internet sitesinde yer aldığı menü adı)
	Evet	Kısımlen	Hayır	İlgisiz		
Sürdürülebilirlik Uyum Raporu						
A. GENEL İLKELELER						
A1 Strateji, Politika ve Hedefler						
A1.1. Ortaklık yönetim kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları belirlenmiştir.	X				KONSOLİDE	Web sitesi- Hakkımda- Strateji
A1.1. Ortaklık yönetim kurulu tarafından ÇSY politikaları (Örn: Çevre Politikası, Enerji Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Politikası vb.) oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		X			KONSOLİDE	Belirlenmiş politikalar mevcut olup kurum içi yönergelerde yer almaktadır.
A1.2. ÇSY politikaları kapsamında belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmıştır.			X			
A2 Uygulama/izleme						
A2.1. ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler ile ÇSY konularıyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumlular ve görevleri belirlenerek kamuya açıklanmıştır.			X			
A2.1. Sorumlu komite ve/veya birim tarafından, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler yıl içinde en az bir kez yönetim kuruluna raporlanmıştır.			X			
A2.2. ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.			X			
A2.3. ÇSY Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile söz konusu göstergelere yıllar bazında ulaşma düzeyi kamuya açıklanmıştır.			X			
A2.4. İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.			X			
A3 Raporlama						
A3.1. Faaliyet raporlarında ortaklığın sürdürülebilirlik performansına, hedeflerine ve eylemlerine ilişkin bilgi anlaşılabilir, doğru ve yeterli bir şekilde verilmiştir.			X			
A3.2. Ortaklık tarafından, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından hangileri ile ilişkili olduğuna ilişkin bilgi kamuya açıklanmıştır.			X			
A3.3. ÇSY konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan , ÇSY politikaları açısından önemli nitelikteki ve/veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek davalar kamuya açıklanmıştır.				X		ÇSY konusunda herhangi bir dava bulunmamaktadır.
A4 Doğrulama						
A4.1. Ortaklığın ÇSY Kilit Performans ölçümleri bağımsız üçüncü tarafça doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır.				X		
B. ÇEVRESEL İLKELELER						
B1 Ortaklık, çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını			X			
B2 Çevre yönetimine ilişkin bilgilerin verilmesinde hazırlanan çevresel raporlara ilişkin olarak raporun kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, raporlama koşulları ile ilgili kısıtlar kamuya açıklanmıştır.			X			
B4 Menfaat sahipleri (Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve çalışanlar gibi) bazında performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dahil edilen çevresel hedefler kamuya açıklanmıştır.			X			
B5 Öncelikli olarak belirlenen çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.			X			
B7. Operasyon süreci dahil ortaklık değer zinciri boyunca tedarikçi ve müşterileri de kapsayacak şekilde çevresel konuların nasıl yönetildiği, iş hedeflerine ve stratejilere nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.			X			

B8 Çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dahil olup olunmadığı ve bu kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birlikleri kamuya açıklanmıştır.			X			
B9 Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atık su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri)) işiğinde çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde kamuya açıklanmıştır.			X			
B10 Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.			X			
B11 Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.			X			
B12 Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş, bu hedefler ve geçmiş yıllarda belirlenen hedeflere göre ilerleme durumu kamuya açıklanmıştır.			X			
B13 İklim krizi ile mücadele stratejisi oluşturulmuş ve planlanan eylemler kamuya açıklanmıştır.			X			
B14 Ürünler ve/veya hizmetlerin çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkileri minimuma indirmek amacıyla program ya da prosedürler oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.			X			
B14. Üçüncü tarafların (örn. tedarikçi, alt yüklenici, bayi vb.) sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlar alınmış ve bu aksiyonlar kamuya açıklanmıştır.			X			
B15 Çevresel etkileri azaltmaya yönelik girişim ve projelerin sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarrufları kamuya açıklanmıştır.			X			
B16 Enerji tüketimi (doğal gaz, motorin, benzin, LPG, kömür, elektrik, ısıtma, soğutma vb.) verileri Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak kamuya açıklanmıştır.			X			
B17 Raporlama yılında üretilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında kamuya açıklama yapılmıştır.		X			KONSOLİDE	Sürdürülebilirlik ilkeleri uyum beyanında yer almaktadır.
B18 Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş konusunda çalışmalar yapılmış ve kamuya açıklanmıştır.			X			
B19 Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verileri kamuya açıklanmıştır.			X			
B20 Enerji verimliliği projeleri yapılmış ve enerji verimliliği projeleri sayesinde elde edilen enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarı kamuya açıklanmıştır.			X			
B21 Su tüketimi, varsa yer altından veya yer üstünden çekilen, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarları, kaynakları ve prosedürleri kamuya açıklanmıştır.			X			
B22 Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığı kamuya açıklanmıştır.			X			
B23 Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisi kamuya açıklanmıştır.			X			
B24 Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.			X			
B25 Ortaklığın çevresel bilgilerini açıkladığı platformlar kamuya açıklanmıştır.			X			
C. SOSYAL İLKELER						
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları						
C1.1. İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturulmuş, politikanın uygulanmasıyla ilgili sorumlular belirlenmiş ve politika ile sorumlular kamuya açıklanmıştır.			X			
C1.2. Tedarik ve değer zinciri etkileri de gözetilerek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (cinsiyet, ırk, din, dil, medeni durum, etnik kimlik, cinsel yönelim, cinsiyet kimliği, ailevi sorumluluklar, sendikal faaliyetler, siyasi görüş, engellilik, sosyal ve kültürel farklılıklar vb. konularda ayırım yapılmaması gibi) çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.		X			KONSOLİDE	Etik Kurallar içinde yer verilmiştir.
C1.3. Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirliler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler kamuya açıklanmıştır.			X			

C1.4. Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı ve çocuk işçi çalıştırılmasını önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeler kamuya açıklanmıştır.		X			KONSOLİDE	Etik Kurallar içinde yer verilmiştir.

C1.5. Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetim konularına çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	X				KONSOLİDE	Ücret Politikası, Performans Kriterleri gibi şirket içi politika ve prosedürlerde yer almaktadır.
C1.5. Çalışan şikâyetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar oluşturularak uyumsuzluk çözüm süreçleri belirlenmiştir.	X				KONSOLİDE	
C1.5. Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak raporlanan dönem içinde yapılan faaliyetler kamuya açıklanmıştır.			X			
C1.6. İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		X			KONSOLİDE	İş sağlığı ve güvenliği politikaları mevcut olup şirket içi yönergelerde mevcuttur.
C1.6. İş kazalarını önleme ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemler ve kaza istatistikleri kamuya açıklanmıştır.		X			KONSOLİDE	Kurumsal Yönetim Bilgi Formunda yer almaktadır.
C1.7. Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		X			KONSOLİDE	Şirket İçi Yönergelerde yer almaktadır.
C1.8. Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				KONSOLİDE	Etik Kurallar içinde yer verilmiştir.
C1.9. Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalar açıklanmıştır.			X			
C1.10. Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.	X				KONSOLİDE	Şirket İçi Yönergelerde yer almaktadır.
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler						
C2.1. Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.			X			
C2.2. Paydaşlarla yürütülen iletişim (hangi paydaş, konu ve sıklık) hakkında bilgiler kamuya açıklanmıştır.			X			
C2.3. Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.	X				KONSOLİDE	Bağımsız denetimden geçen finansal raporlarımızda gerekli açıklamalar yapılmaktadır.
C2.4. Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, imzacı veya üye olunan uluslararası kuruluş, komite ve ilkeler kamuya açıklanmıştır.			X			
C2.5. Borsa İstanbul'un ve/veya uluslararası endeks sağlayıcıların sürdürülebilirlik endekslerinde yer almak için geliştirmelerde bulunulmuş, çalışmalar yürütülmüştür.	X				KONSOLİDE	Borsa İstanbul'a bildirim yapılıyor.
D. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ						
D1 Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulmuştur.	X				KONSOLİDE	Dönem dönem yazılı

D2 Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışmalar yapılmıştır.	X				KONSOLIDE	Şirket İçi Eğitim
--	---	--	--	--	-----------	-------------------