

Değerli paydaşlarımız,

İktisadi faaliyet, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesiyle üçüncü çeyrekte, yıllık %7,4, çeyreklik olarak ise %2,7 oranında artış kaydetmiştir. Üretim yönünden, sanayi ve hizmetler sektörü yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi olurken, inşaat ve tarım sektörleri dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise dönemlik büyümenin ana belirleyicisi yurt içi talep olmuştur. İç talebin artan katkısı açılmayla beraber salgından daha çok etkilenen sektörlerdeki toparlanmaya da bağlı olarak özel tüketim harcamalarından gelmiştir. İhracat ve ithalat dönemlik bazda artmış; net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 6,8 yüzde puan olmuştur.

Son çeyreğe ilişkin göstergeler iktisadi faaliyetin iç ve dış talebin desteğiyle güçlü seyrettiğine işaret etmektedir. Sanayi Üretim Endeksi (SÜE) mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak bir önceki aya kıyasla Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %0,7 ve %3,3 oranında artmıştır. Böylelikle Ekim-Kasım döneminde SÜE üçüncü çeyreğe göre %3,2 oranında artarak dördüncü çeyrekte de yükseliş eğilimini korumuştur. Aşılamanın toplumun geneline yayılması, salgından olumsuz etkilenen hizmetler ile turizm ve bağlantılı sektörlerin canlanmasına ve iktisadi faaliyetin daha dengeli bir bileşimle sürdürülmesine olanak tanımaktadır. Yurt dışı sanayi ciro endekslerinde gözlenen yüksek seviyeler, dış talebin sanayi üretimini dördüncü çeyrekte de desteklemeye devam ettiği yönünde değerlendirilmektedir. İktisadi faaliyetin görünümüyle uyumlu olarak işgücü piyasasındaki iyileşme Ekim-Kasım aylarında da devam etmiştir.

İhracattaki artışın sürmesi ve hizmet gelirlerindeki güçlü toparlanmaya rağmen ithalattaki belirgin artışın etkisiyle cari işlemler dengesi Kasım ayında açık vermiştir. İhracat, 2021 yılının son çeyreğinde artış eğilimini korumaktadır. Diğer taraftan, reel kur endeksinde gözlenen düşüğe rağmen iktisadi faaliyetin nispeten güçlü seyri ve enerji fiyatlarındaki artışın etkisiyle ithalat yükselmiştir. Dış ticarete miktar bazında reel dengelenme devam etmiştir. Aşılamanın yaygınlaşmasını takiben seyahat kısıtlamalarının büyük oranda sonlandırılması veya gevşetilmesiyle başlayan turist sayısındaki artışa paralel olarak mevsimsellikten arındırılmış hizmet gelirleri salgın öncesi seviyelerine ulaşmıştır. Uzun dönemli eğilimi gösteren 12 aylık birikimli cari dangedeki iyileşme Kasım ayında devam etmekle birlikte bir miktar ivme kaybetmiştir.

2021 yılının son çeyreğinde firmalara verilen kredilerdeki artış toplam kredi büyümesinde belirleyici rol oynamıştır. Politika faiz oranında yapılan indirimler neticesinde bankaların yurt içi fonlama maliyetleri azalmakla birlikte, mevduat faiz oranları Aralık ayında uygulamaya konulan Kur Korumalı Mevduat ürünü ile bir miktar artarak politika faizinden ayrılmıştır. Bu gelişmeye paralel olarak, ihtiyaç kredisi dışındaki kredi faiz oranları politika faizindeki indirimlere paralel hareket etmiş, ancak daha sonra yükselen mevduat faizleriyle birlikte artış göstermiştir. Dördüncü çeyrekte kredi büyüme hızı tarihsel ortalamalara yakınsamıştır.

Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda %36,08 olarak gerçekleşmiş, yıllık enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden biri olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve

taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Üretici fiyatları 2021 yılında %79,89 oranında artmıştır. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri yanında, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar ve arz kısıtları önemli bir rol oynamıştır. Üretici fiyatlarındaki bu artışlar tüketici fiyatları üzerinde de önemli baskı unsuru olmakla birlikte fiyatlama davranışları çeşitli ürün gruplarında maliyet artışlarının ima ettiğinin ötesinde bozulmuştur. 2021 yılında enflasyon eğiliminde de artış gözlenmiş, bu kapsamda çekirdek enflasyon göstergelerinden B ve C endeksinin yıllık enflasyon oranları sırasıyla %34,89 ve %31,88'e yükselmiştir (Kaynak: TCMB).

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

- 2021 yılında çoğunluğu Torun Center projesinden olmak üzere toplam 542 milyon TL tutarında konut ve ofis satış hasılatı elde edilmiştir.
- Şirketimiz, 2021 yılında 40 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.
- 2021 yılında ağırlıklı olarak konut, ofis satış gelirleri ve kira gelirleri olmak üzere, 1.484 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %49'u kira gelirleri, %37'si konut satışlarıdır. Covid-19 pandemisi kapsamındaki tedbirlerde 2021 yılında kademeli normalleşmeye geçilmesiyle beraber AVM ve ofis kira gelirlerinde, geçen yılın aynı dönemine göre %52 artış olmuştur.
- 31.12.2020 tarihinde 13.715 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.12.2021 tarihi itibarıyla %45 oranında artarak 19.907 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %73, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %27'dir. Şirket aktiflerinin %97'sini yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %1'ini ise nakit ve nakit benzeri varlıklar oluşturmaktadır.
- TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 1.994 milyon TL karşılığı açık pozisyonun 1.046 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmasına sebebiyet vermiştir.
- 4.790 milyon TL tutarındaki net borcumuzun etkisiyle 2021 yılında 514 milyon TL net faiz gideri oluşmuştur.
- Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 1.098 milyon TL, VAFÖK marjı ise %74'tür.

Netice itibarıyla, esas faaliyetlerdeki gelir artışı ve Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışının katkısıyla şirketimiz 2021 yılını 5.307 milyon TL kâr ile tamamlamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.