

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2024 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

- 1- Şirket Profili
- 2- Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz
- 3- Yönetim Kurulu
- 4- Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 5- Kâr Dağıtım Politikası
- 6- GYO Mevzuatındaki Değişiklikler
- 7- Önsöz
- 8- 01 Ocak – 30 Eylül 2024 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
- 9- 01 Ocak – 30 Eylül 2024 Hesap Dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları
- 10- Diğer

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPORUN DÖNEMİ: 01.01.2024 – 30.09.2024 tarihli hesap dönemi

Bu rapor, 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun İşletmeler tarafından Düzenlenecek Finansal Raporlar ile Bunların Hazırlanması ile İlgilere Sunulmasına İlişkin İlke, Usul ve Esasları Tebliği’nin 8. Madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2024 – 30.09.2024 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, arsalara ve uluslararası geliştirme şirketlerinin erişiminin olmadığı bazı geliştirme fırsatlarına erişimin önünü açmaktadır. Torunlar GYO, bunun yanı sıra alışveriş merkezlerinde kiracı karmasını oluşturmak için kapsamlı bir yurtiçi ve uluslararası marka perakende ağına ve konut geliştirme projeleri için geniş bir müşteri tabanına sahiptir. Ayrıca Torun Ailesi'nin Türk piyasasındaki güçlü itibarından yararlanmakta olan Torunlar GYO, kiracıları, müşterileri ve Türk gayrimenkul piyasasının diğer katılımcılarının Torunlar ismiyle ilişkilendirdikleri kalite ve güven anlayışıyla faaliyetlerini sürdürmektedir.

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

30.09.2024 itibarıyla 104.592 milyon TL konsolide varlık toplamının %81'ini büyüme potansiyeli yüksek konut, ofis, alışveriş merkezi, otel gibi, çeşitli karma kullanım amaçlı geliştirme projeleri ve proje geliştirilecek arsaları barındıran gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri oluşturmaktadır.

2. Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz

Vizyon

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

Misyon

- Konut, ofis, otel, alışveriş merkezleri gibi insanı hedef alan yaşam merkezleri geliştirme konusunda kaliteli yaşam standardı ile eşdeğer en güvenilir isim olmak,
- Planladığımız ve planlayacağımız projelerimizde müşterilerimizin ihtiyaçlarını, tercihlerini azami ölçüde karşılayan ve faydalarını maksimize eden konut, alışveriş, otel, eğlence ve iş merkezleri projeleri geliştirmek ve inşa etmek,

- Ödüllendirici ve tatmin edici bir iş ortamı sağlayarak en iyi çalışanları çekmek ve korumak.

Stratejik hedefler

Şirket aşağıdaki stratejileri izleyerek rekabet avantajı sağlamayı hedeflemektedir:

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

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

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

3. Yönetim Kurulu

31.05.2024 tarihinde gerçekleştirilen 2023 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	31.05.2024
Mahmut KARABIYIK	Üye	Bağımsız değil	21.01.2008
Ferda BESLİ	Üye	Bağımsız	31.05.2024
Üstün ÖZBEY	Üye	Bağımsız	31.05.2024
Vedat Lütfi BAYRAV	Üye	Bağımsız	31.05.2024

Genel Kurul'da bağımsız üyeler dahil yönetim kurulu üyelerine aylık net 27.500 TL huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir.

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

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

Ana sözleşmenin 19. Maddesi uyarınca ayda en az bir kere toplanma zorunluluğu bulunan ve şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanabilen Yönetim Kurulu, 2024 yılının ilk 9 ayında 22 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	Üstün Özbey	Ferda Besli	Ferda Besli	Vedat Lütfi Bayrav	Ferda Besli
Üye	H. Didem Hömek	Üstün Özbey	Vedat Lütfi Bayrav	Üstün Özbey	Üstün Özbey
Üye	Pelin Örsel	Vedat Lütfi Bayrav	İsmail Kazanç	Ferda Besli	Vedat Lütfi Bayrav
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,

Üstün Özbey; Setur Servis Turistik A.Ş.'de 2006 – 2016 yılları arasında genel müdür, 2016 – 2022 yıllarında ise yönetim kurulu üyesi,

Vedat Lütfi Bayrav; Tatilya Eğlence Merkezi ve Capitol AVM'de genel müdür olarak görev yapmış, 1998 yılından bu yana da AVM kiralama sektöründe danışmanlık faaliyeti,

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

Davalar

Önemli bir dava bulunmamaktadır.

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

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

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

4. Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirketin 30.09.2024 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 30.09.2024 itibarıyla ilişkili taraflara 123,7 milyon TL ticari borçludur, buna karşın şirketimizin ilişkili taraflardan ticari alacağı bulunmamaktadır.

5. Kâr Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

4-Genel Kurul tarafından kâr payı dağıtılmasına karar verilmiş ise, kararda belirtilen şekilde ve en geç genel kurulun yapıldığı yılın sonuna kadar kâr payı dağıtılır. Bu aralıkta olmak kaydı ile dağıtım zamanı genel kurul tarafından belirlenir. Kâr payı 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

01.07.2024 - 30.09.2024 döneminde aşağıdaki değişiklikler olmuştur:

1. Kurul Karar Organı'nın i-SPK.22.8 (01.08.2024 tarih ve 41/1198 s.k.) sayılı İlke Kararı:

A) 06.02.2023 tarihinde yaşanan depremlerin finansal piyasalar üzerindeki olumsuz etkisinin asgariye indirilmesini ve payları borsada işlem gören ortaklıkların ve bunların bağlı ortaklıklarının pay geri alım işlemlerinin kolaylaştırılmasını teminen alınan i-SPK.22.7 (14.02.2023 tarih ve 9/177 s.k.) sayılı İlke Kararı, depremlerin üzerinden yaklaşık 18 aylık bir süre geçtiği dikkate alınarak yürürlükten kaldırılmıştır.

B) Kurulumuzun i-SPK.22.4 (11.11.2016 tarih ve 31/1081 s.k.) sayılı İlke Kararı yürürlükten kaldırılarak, II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği'nin (Tebliğ) 15/1-b bendinin "Geri alım için verilen fiyat emri, emir sisteminde bekleyen mevcut en yüksek alış fiyat teklifinden daha yüksek olamaz." şeklinde uygulanmasına karar verilmiştir.

C) Bundan sonraki süreçte yürürlükte bir geri alım programı bulunanlar dahil tüm ortaklıkların pay geri alımlarında Tebliğ hükümlerine ve halen yürürlükte olan i-SPK.22.1 (24.07.2014 tarih ve 23/759 s.k.) sayılı, i-SPK.22.2 (27.01.2016 tarih ve 3/77 s.k.) sayılı ve i-SPK.22.5.a (09.03.2023 tarih ve 13/314 s.k.) sayılı ilke kararlarına uygun hareket etmesi gerekmektedir.

D) Payları borsada işlem gören ortaklıkların veya bunların bağlı ortaklıklarının yönetim kurulu kararı ile başlatılan ve yürürlükte olan geri alım programları, ortaklıkların yapacakları ilk genel kurul toplantısına kadar geçerli olacaktır. Bununla birlikte yönetim kurulu kararı almak ve kamuya açıklamak suretiyle geri alım programının süresinden önce sonlandırılması da mümkündür.

E) Payları borsada işlem gören ortaklıkların veya bunların bağlı ortaklıklarının yönetim kurulu kararı ile başlatılan ve yürürlükte olan geri alım programları kapsamında yapılacak işlemlerde, Tebliğ'de öngörülen sınırlamalar ile işlem esaslarına uygun hareket edilmesi ve Tebliğ'in 12'nci maddesinin 4, 5, 6 ve 7'nci fıkralarında öngörülen özel durum açıklamalarının yapılması gerekmektedir. Kurulumuzun i-SPK.22.7 (14.02.2023 tarih ve 9/177 s.k.) sayılı İlke Kararı ile uygulanmamasına karar verilmiş olan Tebliğ hükümlerine aykırı olarak geri alınmış olan paylar için Tebliğ md. 19/2 hükmü uygulanmayacaktır. Diğer taraftan Tebliğ md. 9/1'de düzenlenen %10'luk sınırı aşan paylar için öngörülen 3 yıllık elden

çıkarma süresi, Tebliğ md. 19/3 hükmü uyarınca payların elde edilme tarihi dikkate alınarak hesaplanmaya devam edilecektir.

2. Kurul Karar Organı'nın 25/07/2024 tarih ve 39/1162 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru:

Bilindiği üzere Kurulumuzun 05.02.2024 tarihli duyurusu ile sermaye piyasası kurum, kuruluş ve ortaklıklarının, başvurularını daha hızlı ve etkili bir şekilde e-Başvuru Sistemi ile yapabilecekleri kamuya duyurulmuştur. (<https://spk.gov.tr/duyurular/basin-duyurulari/2024/e-basvuru-sistemi>) Kurulumuzun 28.03.2024 tarihli ve 2024/17 sayılı Bülteni ile de, Kurul Karar Organı'nın 28.03.2024 tarihli ve 18/470 Sayılı Kararı uyarınca 15.04.2024 tarihinden başlamak üzere Merkezi Sicil Kayıt Sistemi (MERSİS) kapsamındaki ihraççılar, kurum ve kuruluşlar tarafından Kurulumuza yapılacak ve Ortaklıklar Finansmanı Dairesi görev alanına giren başvuruların e-Başvuru Sistemi üzerinden elektronik ortamda yapılmasının esas olduğu kamuya duyurulmuş ve e-Başvuru süreçlerinde dikkat edilecek hususlar yayımlanmıştır. (<https://spk.gov.tr/data/6605d7f88f95db05bc423365/2024-17.pdf>) Bu kez Kurul Karar Organı'nın 25.07.2024 tarihli ve 39/1162 sayılı kararı uyarınca; 28.03.2024 tarihli ve 18/470 sayılı Kurul Kararı ile benimsenen uygulamaya paralel şekilde; mahkemeler, savcılık makamı yahut ilgili kişi veya kurumlarca Kurulumuza iletilen dilekçe hakkı kapsamındaki başvurular, talepler ve görüş sorma yazıları, ihbar ve şikâyetler ile benzer nitelikteki başvurular hariç olmak üzere; MERSİS kapsamındaki ihraççılar, sermaye piyasası kurumları, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında başvuru yapan diğer kurum ve kuruluşlar tarafından Kurulumuza yapılacak ve Kurulumuzun Hukuk İşleri Dairesi, Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Aracılık Faaliyetleri Dairesi, Muhasebe Standartları Dairesi, Ortaklıklar Finansmanı Dairesi görev alanına giren başvuruların 05.08.2024 tarihinden başlamak üzere e-Başvuru Sistemi üzerinden elektronik ortamda yapılmasının zorunlu tutulmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda, 05.08.2024 tarihinden itibaren yapılacak e-Başvuru süreçlerinde 28.03.2024 tarihli ve 2024/17 sayılı Bülten'de yer verilen hususlara uyulması esastır. e-Başvuru Sistemi üzerinden yapılan başvurularda, başvuruların türlerine ve mahiyetlerine göre belirlenmiş olan tamamlanma sürelerine ilişkin bilgilendirmede de bulunulacak olup, bu süre öncesinde başvurular sonuçlandırılmayacak ve başvuru sahibinin eksik veya ek bilgi belge taleplerine verilen süre içerisinde cevap vermemesi halinde başvuru işleminden kaldırılacaktır.

3. Kurul Karar Organı'nın 08/08/2024 tarih ve 42/1263 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru:

Kurulumuzun 07/03/2024 tarih ve 14/382 sayılı Kararı'nın "B" maddesi uyarınca; 2023 yılı finansal tabloları ile sınırlı olmak üzere, piyasanın sağlıklı işleyişi ve enflasyon muhasebesi uygulayacak ihraççıların varsayımlarını güncellerken gerekli bilgileri sunabilmeleri için, enflasyon düzeltmesi yapılmamış finansal rapor bilgilerinin finansal tablo tanımına girecek bilgilerin bütün olarak açıklanması sonucunu doğurmayacak şekilde ve enflasyona göre düzeltilmemiş olarak daha önce sunulan önemli beklenti/varsayımların değerlendirilmesine imkan sunacak veriler ile sınırlı olarak, ihraççının yönetim kurulu ve finansal raporlamadan sorumlu yöneticilerinin sorumluluğunda olmak suretiyle yatırımcılara (analistlere) açıklanabilmesine ve bu şekilde yatırımcılarla bir bilgi paylaşımında bulunulması durumunda ise; sorumluluk esasları, enflasyon düzeltmesini içerip içermediği, bağımsız denetimden geçip geçmediğinin belirtilmesine ve açıklanan bilgiler ile paylaşıldığı mecra da belirtilmek suretiyle kamuyu aydınlatmaya ilişkin düzenlemeler kapsamında gerekli özel durum açıklamalarının Kamuyu Aydınlatma Platformu ile diğer gerekli alanlarda yapılmasına karar verildiği 2024/14 sayılı haftalık bülteni ile kamuoyuna duyurulmuştur. Kurul Karar Organı'nın 08/08/2024 tarih ve 42/1263 sayılı toplantısında; Kurulumuzun 07/03/2024 tarih ve 14/382 sayılı Kararı'nın "B" maddesi kapsamında 2023 yılı finansal tabloları ile sınırlı olarak belirtilen finansal tablo döneminin, 2024'ün tüm ara dönemleri ve 31.12.2024 tarihli yıllık finansal tabloları içerecek şekilde uzatılmasına karar verilmiştir.

Kurul Karar Organı'nın 28/08/2024 tarih ve 48/1367 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru İhraççılar Tarafından Düzenlenecek İzahnamelerde Yer Alan Finansal Tabloların Paranın Hangi Dönemdeki Satın Alma Gücüyle Sunulacağına İlişkin Duyuru Bilindiği üzere Kurul Karar Organı'nın 08/02/2024 tarih ve 9/22 sayılı Kararı uyarınca, ortaklık hakkı vermeyen sermaye piyasası araçları ile halka açık ortaklıkların ortaklık hakkı veren sermaye piyasası araçlarının halka arzında düzenlenecek izahnamelerde, II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 11'inci maddesinde belirtilen esaslara ve sürelerle uygun olarak 31.12.2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yıllık finansal tablolardan başlamak üzere enflasyon muhasebesi uygulanmış karşılaştırmalı finansal tabloların yer almasına karar verilmiştir. İhraççılar

tarafından II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 11'inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca düzenlenecek izahnamelerde, enflasyona göre düzeltilmiş tüm finansal tabloların Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda duyurulduğu şekilde karşılaştırmalı olarak izahnamede yer alması gerekmektedir. Örneğin izahnamede; 2021, 2022, 2023 yıllarına ait yıllık finansal tablolar ile 30.06.2024 tarihli altı aylık ara dönem finansal tabloların yer alması durumunda; i) Enflasyon muhasebesi uygulanmamış 31.12.2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait yıllık finansal tablolar, ii) Enflasyon muhasebesi uygulanmış 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal tablolar, 31.12.2023 tarihli yıllık finansal tabloların KAP'ta duyurulduğu şekliyle 31.12.2023 tarihli satın alma gücü cinsinden, iii) 30.06.2024 tarihli altı aylık ara dönem finansal tablolar, KAP'ta duyurulduğu şekliyle 30.06.2024 tarihli satın alma gücü cinsinden karşılaştırmalı olarak sunulmalıdır. Bu çerçevede, (i) ve (ii) numaralı maddelerde belirtilen finansal tablolar birlikte tablo halinde, (iii) numaralı maddede yer alan finansal tablolar ise ayrı tabloda verilmelidir.

7. Önsöz

Değerli paydaşlarımız,

Küresel ölçekte enflasyon gerilemektedir. İşgücü piyasalarındaki normalleşmenin sürdüğü, hizmet sektöründeki enflasyon katılıklarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir. Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin korunduğuna ve hizmet sektörünün, büyümenin ana kaynağı olmayı sürdüreceğine işaret etmektedir. Küresel büyüme görünümü, arz yönlü faktörler ve jeopolitik riskler emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Enerji dışı emtia fiyatlarında genele yayılan artış görülürken petrol fiyatlarındaki oynak seyir dikkat çekmektedir. Çin ekonomisindeki gelişmeler ile Çin Merkez Bankası'nın politika adımlarının küresel talep beklentilerinde oluşturduğu dalgalanmalar ve ABD seçiminin oluşturduğu politika belirsizlikleri de son dönemde risk algısını etkilemektedir. Merkez bankaları, enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak ve büyüme ile istihdama dair güçlenen aşağı yönlü riskleri kontrol altında tutacak şekilde parasal sıkılığın seviyesini azaltmaktadır. Enflasyon görünümündeki iyileşmeye rağmen, belirsizliğin yüksek ve risklerin canlı olması merkez bankalarının temkinli duruşlarını devam ettirmelerine neden olmaktadır.

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımını ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır. Faiz indirim süreçlerini başlatan gelişmiş ülke merkez bankalarına Fed'in de dahil olması küresel risk iştahındaki toparlanmayı desteklemiştir. Bununla birlikte Orta Doğu'da artan gerilim ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlik küresel finansal koşullar üzerinde temel risk unsurları olmayı sürdürmüştür. Bu görünüm altında GOÜ risk primleri Ağustos öncesi seviyelerine gerilerken, buna paralel olarak Türkiye CDS 5 yıllık primi de 25 Ekim itibarıyla 272 baz puan düzeyine inmiştir. Söz konusu dönemde, Türk Lirası'nın ima edilen oynaklığı, Eylül ayı enflasyonunun beklentilerin üzerinde gerçekleşmesi sonrasında yükselmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri 25 Ekim itibarıyla 159,4 milyar ABD doları seviyesine ulaşırken TCMB swap fonlaması sonlandırılmıştır.

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Söz konusu çeyrekte, Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yıllık bazda %2,5 oranında artarken, çeyreklik bazda %0,1 artarak yatay seyretmiş ve iktisadi faaliyette zayıflamaya işaret etmiştir. Harcamalar yönünden bakıldığında, özel tüketimin büyümeye yıllık bazdaki katkısı azalırken net ihracatın büyümeye pozitif katkısı sürmüştür, böylelikle talep bileşenleri arasında daha dengeli bir görünüm sağlanmıştır. Üretim yönünden ise yıllık büyümenin temel belirleyicisi hizmetler sektörü olmaya devam etmiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir. Üçüncü çeyrekte, hanehalkı nihai tüketim harcamalarının yaklaşık yarısını oluşturan otomobil dışındaki mallara yönelik harcamalarda çeyreklik bazda artış görülürken kalan diğer kısmını oluşturan otomobil ve hizmet harcamalarında azalış kaydedilmiştir. Söz konusu dönemde perakende ve ticaret satış hacim endeksleri çeyreklik bazda artmıştır. Beyaz eşya satışları çeyreklik bazda düşmekle birlikte tarihsel eğiliminin üzerindeki seyrini sürdürmüştür. Otomobil satışları üçüncü çeyrekte geriledikten sonra Ekim ayında bir miktar artmıştır. Hizmet üretim endeksi, Ağustos ayı itibarıyla üçüncü çeyrekte %0,9 oranında azalış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte imalat sanayi firmalarına yönelik anket verileri, iç piyasa siparişlerinde çeyreklik bazda düşüş olduğunu göstermektedir. Firma görüşmelerinden edinilen tüketim harcamalarına ilişkin bulgular da iç talepte yavaşlamaya işaret etmektedir. Kartla yapılan harcamalar Temmuz ayında yatay seyretse de Ağustos-Eylül aylarındaki aylık yükselişler sonucunda çeyreklik bazda artış kaydetmiştir. Bununla birlikte, Ekim ayına ilişkin veriler, kart harcamalarında aylık bazda yatay bir seyre işaret etmektedir. Üretim tarafına bakıldığında, Ağustos itibarıyla sanayi üretimi çeyreklik bazda düşmüştür. Tipik olarak yüksek oynaklık sergileyen sektörler dışlandığında ise üçüncü çeyrekte sanayi üretimindeki düşüşün genel endeksin ima ettiğiinden daha az olduğu değerlendirilmektedir. Kaynak: TCMB

2024 yılının ilk 9 ayında faaliyetlerimizi hazırladığımız bütçeye ulaşacak şekilde sürdürdük. Şirketimizin 2024 yılının ilk 9 ayında önemli faaliyetlerine ve mali sonuçlarına aşağıda yer verilmiştir.

- 2024 yılının ilk 9 ayında sınırlı miktarda 181,6 milyon TL tutarında konut teslimi yapılmıştır.
- Şirketimiz, 2024 yılının ilk 9 ayında 1.248 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.
- 2024 yılının ilk 9 ayında ağırlıklı olarak kira gelirleri olmak üzere 4.829 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %75'i kira gelirleri, %4'ü konut satışlarıdır. 2024 yılının ilk 9 ayında AVM ve ofis kira gelirleri, geçen yılın aynı dönemine göre yatay seyrederek 3.630 milyon TL olmuştur. Söz konusu durumda, Torun Tower binasının 2024 yılının Nisan ayında satılması etkili olmuştur.
- 31.12.2023 tarihinde 109.492 milyon TL olan aktif toplamımız, 30.09.2024 tarihi itibarıyla %4,5 oranında azalarak 104.592 milyon TL'ye gerilemiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %90, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %10'dur. Şirket aktiflerinin %81'ini yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %17'sini ise nakit ve nakit benzeri varlıklar oluşturmaktadır.
- 2023 yılsonunda 124 milyon TL olan net borcumuz 2024 yılının ilk 9 ayında 15.723 milyon TL nakit fazlasına dönüştürülmüş ve 2.489 milyon TL net faiz geliri elde edilmiştir.
- Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 3.375 milyon TL, VAFÖK marjı ise %69,9'dur.
- Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış zararı (Torun Tower) 3.607 milyon TL, yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı 1.150 milyon TL ve enflasyon muhasebesi oluşan parasal kayıp 3.055 milyon TL olmak üzere toplam 7.812 milyon TL bir defalık değerlendirme kaynaklı zarar oluşmuştur.

Netice itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı, yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı ve enflasyon muhasebesi neticesinde oluşan parasal kaybın olumsuz etkileriyle şirketimiz 2024 yılının ilk 9 ayında 1.278 milyon TL zarar kaydetmiştir.

8. 01 Ocak – 30 Eylül 2024 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi

8.1. Ekonomik Görünüm

8.1.1. Ekonomi

Uluslararası Ekonomik Gelişmeler

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir. Küresel imalat sanayi PMI endeksi eşik değerin altındaki zayıf seyrini sürdürmüştür. Hizmet sektörü PMI endeksinde ise bir önceki döneme göre azalış görülmele birlikte, endeks eşik değerin üzerinde kalmaya devam etmiştir. Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminleri, jeopolitik gelişmelerden etkilenme derecelerine ve enflasyon-para politikası beklentilerine göre farklılık göstermektedir. Bir önceki döneme göre, gelişmiş ülke grubunun 2024 yılı büyüme görünümünün daha olumlu, Doğu Avrupa ve Orta Doğu grubundaki görünümün ise olumsuz yönde değiştiği gözlenmiştir. ABD, diğer gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha güçlü bir büyüme görünümü sergilemektedir. Diğer taraftan, ikinci çeyrekteki görece düşük performansı ve açıklanan geniş kapsamlı parasal ve mali genişlemenin beklentilerin altında kalması nedeniyle Çin'in 2024 yılı büyüme tahmini bir miktar aşağı yönlü güncellenmiştir. Ayrıca, Çin'in yıllık büyümesi, üçüncü çeyrekte son on sekiz ayın en düşük seviyesine gerilemiştir. Bu çerçevede, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2024 yılında, bir önceki döneme kıyasla değişmeyerek %2,0 oranında artacağı tahmin edilmektedir. Öte yandan, %2,4 oranındaki 2025 yılı küresel büyüme beklentisi korunsun da ülkeler arası belirgin farklılaşma dikkat çekmiştir. Söz konusu büyüme tahminleri, Euro Bölgesi için aşağı yönlü, ABD, İngiltere ve Birleşik Arap Emirlikleri için yukarı yönlü güncellenirken Çin için aynı kalmıştır. Gerçekleşmeler, tahminler ve öncü göstergeler birlikte değerlendirildiğinde genel olarak küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir önceki döneme göre arttığı değerlendirilmektedir.

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Yaz aylarında düşüş seyri gösteren enerji hariç emtia fiyatlarında bir önceki döneme göre genele yayılan artışlar görülmüştür. Diğer taraftan petrol fiyatlarındaki oynak seyir dikkat çekmektedir. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'da süregelen jeopolitik gerilimler ile Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin üretim kesintisi ile ilgili kararları petrol fiyatlarında yukarı yönlü, talepteki zayıf seyir ise aşağı yönlü baskıların sürmesine neden olmaktadır. Doğal gaz fiyatlarında da jeopolitik gerilimler kaynaklı dalgalanmalar gözlenmektedir. Buna karşın, Euro Bölgesi büyüme görünümü, ılımlı iklim koşulları ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) ithalatındaki artışa bağlı olarak yüksek seyreden doğal gaz stokları Avrupa için gösterge niteliğinde olan fiyatlar üzerinde aşağı yönlü bir etki oluşturmuş ve doğal gaz fiyatları, bir önceki döneme göre %2,8 oranında azalmıştır. Diğer taraftan, Çin'in deflasyon endişelerini gidermek ve büyüme hedefine ulaşmak amacıyla açıkladığı teşvik adımları endüstriyel emtia fiyatlarını bir önceki döneme göre önemli oranda artırmıştır. Tarımsal emtia fiyatları da iklim koşulları nedeniyle bir önceki döneme göre belirgin şekilde yükselmiştir.

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed) Eylül ayı toplantısında 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Fed üyelerinin medyan faiz beklentileri de Temmuz ayına göre 2024 ve 2025 yılları için daha fazla faiz indirime işaret edecek şekilde güncellenmiştir. Yapılan iletişimde, verilere bağlı olarak yılın geri kalan toplantılarında da faiz indirimi yapılabileceğinin sinyali verilmiştir. İşgücü piyasasının son dönemde güçlü seyrini sürdürmesi, söz konusu indirim sürecinin daha temkinli olacağı yönündeki beklentileri güçlendirmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise Ekim ayı toplantısında 25 baz puan ile faiz indirime devam etmiş, enflasyon ve iktisadi faaliyet gelişmelerine göre yıl sonuna kadar daha fazla indirim yapabileceğinin sinyalini vermiştir. Mevcut dönemde Kanada ve Danimarka Merkez Bankaları 25'er baz puan, İsveç Merkez Bankası 50 baz puan indirime giderken Güney Kore (25 baz puan) ve Yeni Zelanda (iki toplantıda toplam 75 baz puan) Merkez Bankaları ilk gevşeme adımlarını atmışlardır. Diğer taraftan, Temmuz ayında politika faizini 15 baz puan artıran Japonya Merkez Bankası, ilave faiz artırımlarını daha geniş bir zamana yayacağı iletişimini yapmıştır. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon görünümündeki iyileşmenin yavaşlamasına bağlı olarak faiz indirim süreçlerinde temkinli duruşlarını sürdürmüştür. Mevcut dönemde Endonezya, Güney Afrika, Romanya ve Tayland Merkez Bankaları 25'er baz puan,

Filipinler ise iki toplantıda toplam 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Peru (50 baz puan), Meksika (50 baz puan), Kolombiya (100 baz puan), Çekya (25 baz puan), Şili (50 baz puan), ve Macaristan (25 baz puan) Merkez Bankaları politika faizlerini indirmeyi sürdürmüştür. Enflasyon tahminlerini yukarı yönlü revize eden Brezilya Merkez Bankası 25 baz puan faiz artırımına giderken Rusya Merkez Bankası 300 baz puan ile faiz artırımına devam etmiştir. Çin ise deflasyona dair endişeleri giderme ve %5'lik büyüme hedefine ulaşma doğrultusunda parasal ve mali tarafta genişlemeci yönde kararlar duymuştur.

Küresel risk iştahındaki dalgalanmalar ile gelişmiş ülke merkez bankalarının politika kararlarına yönelik belirsizlikler, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişlerinde dalgalı bir seyre neden olmaktadır. Bir önceki dönem boyunca gelişmiş ülke merkez bankalarının indirim süreçlerine yönelik fiyatlamalardaki oynaklıklar ve küresel belirsizlikler, gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısını olumsuz etkilemiştir. Bu durum, portföy akımlarında gözlenen dalgalı seyrin mevcut dönem boyunca da devam etmesine neden olmuştur. Ayrıca, geçtiğimiz dönemlerde görülen hisse senedi ve tahvil-bono piyasalarına yönelen portföy akımlarındaki ayrışma mevcut dönemde de sürmüştür. 8 Ağustos-1 Kasım döneminde Çin hariç hisse senedi piyasalarından 6,7 milyar ABD doları fon çıkışı gerçekleşirken, borç senedi piyasalarından çıkışlar ise 250 milyon ABD doları ile sınırlı kalmıştır. Önümüzdeki dönemde, gelişmiş ülke merkez bankalarının politika kararları, Çin ekonomisindeki gelişmeler ve Orta Doğu kaynaklı jeopolitik gelişmelerin gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy hareketleri üzerinde belirleyici olacağı değerlendirilmektedir. Kaynak: TCMB

Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranlarındaki söz konusu düşüş, ilk çeyreğe kıyasla iktisadi faaliyette zayıflama ima etmektedir. İkinci çeyrekte özel tüketimin büyümeye katkısı azalmaya devam ederken, kamu tüketimi ve toplam yatırımların katkısı sınırlı olmuştur. Öte yandan, net ihracatın pozitif katkısının sürmesi, büyümenin kompozisyonu açısından dengeli bir talep görünümüne işaret etmiştir. Yılın üçüncü çeyreğine ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir. Öte yandan, bu dönemde TÜİK tarafından yayımlanan milli gelir hesaplarında geçmişe yönelik revizyonlar gerçekleşmiştir.

Ekim ayında %48,6 oranına gerileyen tüketici enflasyonu bir önceki Enflasyon Raporu tahmin aralığının sınırlı bir miktar üzerinde gerçekleşmiştir.

2024 yılının üçüncü çeyreğinde enflasyonun ana eğilimi yavaşlamakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu öngörülerinin üzerinde gerçekleşmiştir. Kaynak: TCMB

8.1.2. İnşaat Sektörü

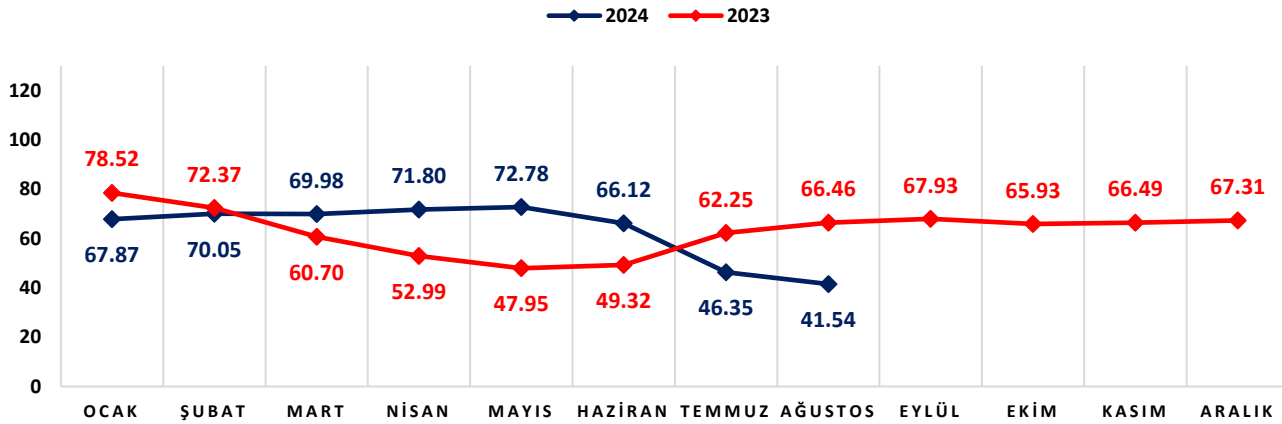
İNŞAAT SEKTÖRÜNDE BÜYÜME

DÖNEM	İNŞAAT (%)	GSYİH (%)
2011	11,5	8,8
2012	0,6	2,1
2013	7,4	4,2
2014	2,2	2,9
2015	4,9	6,1
2016	5,4	3,2
2017	9,0	7,5
2018	-1,9	3,0
2019	-8,6	0,9
2020	-5,5	1,9
2021	-0,6	11,4
2022	-7,1	5,5
2023	7,2	5,1
1.Ç 2024	11,0	5,3
2.Ç 2024	6,5	2,5

Kaynak: TÜİK

İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ DEĞİŞİM ORANLARI (2015=100), AĞUSTOS 2024

İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ, YILLIK DEĞİŞİM ORANI



İNşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,18, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,54 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,30, işçilik endeksi %0,93 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %34,98, işçilik endeksi %56,86 artmıştır. Kaynak: TÜİK

8.1.3. Konut Sektörü

TABLO.1. AYLIK KONUT SATIŞLARI

DÖNEM	2017	2018	2017-2018 DEĞİŞİM	2019	2018-2019 DEĞİŞİM	2020	2019-2020 DEĞİŞİM	2021	2020-2021 DEĞİŞİM	2022	2021-2022 DEĞİŞİM	2023	2022-2023 DEĞİŞİM	2024	2023-2024 DEĞİŞİM
OCAK	95,389	97,019	1.7%	72,937	-24.8%	113,615	55.8%	70,587	-37.9%	88,306	25.1%	97,708	10.6%	80,308	-17.8%
ŞUBAT	101,468	95,953	-5.4%	78,450	-18.2%	118,753	51.4%	81,222	-31.6%	97,587	20.1%	80,031	-18.0%	93,902	17.3%
MART	128,923	110,905	-14.0%	105,046	-5.3%	108,670	3.4%	111,241	2.4%	134,170	20.6%	105,476	-21.4%	105,394	-0.1%
NİSAN	114,446	103,087	-9.9%	96,071	-6.8%	42,783	-55.5%	95,863	124.1%	133,058	38.8%	85,652	-35.6%	75,569	-11.8%
MAYIS	116,558	119,655	2.7%	91,937	-23.2%	50,936	-44.6%	59,166	16.2%	122,768	107.5%	113,276	-7.7%	110,588	-2.4%
HAZİRAN	97,579	119,413	22.4%	61,355	-48.6%	190,012	209.7%	134,731	-29.1%	150,509	11.7%	83,636	-44.4%	79,313	-5.2%
TEMMUZ	115,869	123,878	6.9%	102,236	-17.5%	229,357	124.3%	107,785	-53.0%	93,902	-12.9%	109,548	16.7%	127,088	16.0%
AĞUSTOS	120,198	105,154	-12.5%	110,538	5.1%	170,408	54.2%	141,400	-17.0%	123,491	-12.7%	122,091	-1.1%	134,155	9.9%
EYLÜL	140,298	127,327	-9.2%	146,903	15.4%	136,744	-6.9%	147,143	7.6%	113,402	-22.9%	102,656	-9.5%	140,919	37.3%
EKİM	122,882	146,536	19.2%	142,810	-2.5%	119,574	-16.3%	137,401	14.9%	102,660	-25.3%	93,761	-8.7%		-100.0%
KASIM	122,732	89,626	-27.0%	138,372	54.4%	112,483	-18.7%	178,814	59.0%	117,806	-34.1%	93,514	-20.6%		-100.0%
ARALIK	132,972	136,845	2.9%	202,074	47.7%	105,981	-47.6%	226,503	113.7%	207,963	-8.2%	138,577	-33.4%		-100.0%
12AY TOPLAM	1,409,314	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%	947,236	-22.7%
9AY TOPLAM												900,074		947,236	5.2%

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2024 yılının ilk 9 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 artışla 947.236 adet konut satılmıştır.

2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,0 oranında artan Konut Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %27,4 oranında artmış, reel olarak ise %14,7 oranında azalmıştır. İstanbul'da bu oranın nominal artışı %23,4 ve Ankara'da %30,4, İzmir'de nominal artışı %23,1 olarak gerçekleşmiştir. Kaynak: TCMB

TABLO.2. İPOTEKLİ VE DİĞER KONUT SATIŞLARI

	OCAK - EYLÜL 2023	OCAK - EYLÜL 2024	FARK (%)
İpotekli	160,884	92,310	-42.6%
Diğer	739,190	854,926	15.7%
TOPLAM	900,074	947,236	5.2%
	OCAK - EYLÜL 2023	OCAK - EYLÜL 2024	FARK (%)
İlk Satış	268,597	300,879	12.0%
İkinci El	631,477	646,357	2.4%
TOPLAM	900,074	947,236	5.2%
	OCAK - EYLÜL 2023	OCAK - EYLÜL 2024	FARK (%)
YABANCILARA SATIŞ	28,064	17,090	-39.1%

Kaynak: TÜİK

2024 yılının ilk 9 ayında 947.236 olan toplam konut satışının 300.879 adedi ilk satıştan, 646.357 adedi ikinci el satıştan oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %12 artış; ikinci el satışlar ise %2,4 oranında artış gösterdi. 2024 yılının ilk 9 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotek tesisi yoluyla satılan konutlar, %42,6 oranında azalış göstererek 92.310 adet oldu. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %15,7 oranında artış göstererek 739.190 adet oldu.

TABLO.3. YABANCILARA KONUT SATIŞ ADETLERİ

ADET	OCAK - EYLÜL 2023	OCAK - EYLÜL 2024
Toplam	28,064	17,090
İstanbul	8,965	5,979
Antalya	10,372	5,990
Mersin	2,176	1,544

Kaynak: TÜİK

Yabancılara konut satışları 2024 yılının ilk 9 ayında 17.090 adet olarak gerçekleşerek geçen yılın aynı dönemine göre %39,1 azalış göstermiştir. En çok konut satılan iller Antalya, İstanbul ve Mersin olmuştur.

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

Konut kredisi değişimi

2023 yılsonunda 438,1 milyar TL olan konut kredileri 2024 yılının ilk 9 ayında %6,2 artarak 465,2 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	699,960	642,394
2023	857,867	535,115
1.YY 2024	314,186	257,843

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	642,394	460,079	182,315	28.4%
2023	535,115	379,542	155,573	29.1%
1.YY 2024	257,843	173,324	84,519	32.8%
TOPLAM	8,119,666	6,068,196	2,051,470	25.3%

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul alanındaki yabancı sermaye yatırımları incelendiğinde, 2023 Ocak – Ağustos döneminde 2.638 milyon USD olan gayrimenkul alanındaki doğrudan yabancı sermaye yatırımı, 2024 yılının aynı döneminde %23 azalarak 2.024 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 Perakende Ciro Endeksi, Temmuz 2024 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde %55 oranında artarak 3279 puana yükselmiştir. Ağustos 2024 için açıklanan yıllık enflasyon oranının %51,97 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artış enflasyon oranının üstünde gerçekleşmiştir.

Endeks, kategoriler bazında geçtiğimiz yılın Ağustos ayı ile karşılaştırıldığında en fazla artış %60,1 ile diğer kategorisinde görülmüştür. Hipermarket kategorisinde %58,6, teknoloji kategorisinde %57,6, yiyecek içecek kategorisinde %56,6, ayakkabı kategorisinde %54,6 ve giyim kategorisinde %52,5'lik bir artış yaşandığı görülmektedir.

Ziyaret Sayısı Endeksi

Ağustos 2024 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde değişim görülmemiştir. Ağustos 2024 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Temmuz 2024 ile karşılaştırıldığında değişim görülmemiştir.

Kaynak: AYD

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

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

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

Kaynak: JLL, 2021 Yılsonu Raporu

8.1.5. Ofis Sektörü

MEVCUT VE GELECEK A SINIFI OFİS ARZI

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

Kaynak: JLL, 2021 Yılsonu Raporu

8.1.6. Turizm Sektörü

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI

AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2022	2023	2024	2023/2022	2024/2023
OCAK	1 281 666	2 005 967	2 047 027	56.51	2.05
ŞUBAT	1 541 393	1 870 414	2 294 579	21.35	22.68
MART	2 079 565	2 335 728	2 701 244	12.32	15.65
NİSAN	2 574 423	3 321 824	3 611 244	29.03	8.71
MAYIS	3 873 212	4 500 242	5 130 119	16.19	14.00
HAZİRAN	5 014 821	5 584 021	5 860 446	11.35	4.95
TEMMUZ	6 664 970	7 148 044	7 333 812	7.25	2.60
AĞUSTOS	6 304 770	6 660 700	6 825 403	5.65	2.47
EYLÜL	5 475 453	5 786 027	6 054 431	5.67	4.64
EKİM	4 803 198	4 987 112		3.83	
KASIM	2 551 483	2 525 345		-1.02	
ARALIK	2 399 441	2 483 756		3.51	
TOPLAM	44 564 395	49 209 180		10.42	
9 AYLIK TOPLAM	34 810 273	39 212 967	41 858 305	12.65	6.75

(*): 2024 yılı verileri geçicidir.

2024 yılı Ocak – Eylül döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %6,75 artış göstererek 41 milyon 858 bin seviyesinde olmuştur.

2022-2024 YILLARI OCAK-EYLÜL DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE

ÜLKELER	2024	2024 MİL.PAYI %	2023	2023 MİL.PAYI %	2022	2022 MİL.PAYI %
Rusya Fed.	5 473 380	13.08	5 166 005	13.17	3 864 898	11.10
Almanya	5 157 493	12.32	4 855 203	12.38	4 527 853	13.01
İngiltere (Birleşik Krallık)	3 679 381	8.79	3 157 421	8.05	2 817 271	8.09
İran	2 481 897	5.93	1 867 146	4.76	1 844 608	5.30
Bulgaristan	2 176 092	5.20	2 152 261	5.49	2 062 698	5.93
DİĞER	22 890 062	54.68	22 014 931	56.14	19 692 945	56.57
GENEL TOPLAM	41 858 305	100.00	39 212 967	100.00	34 810 273	100.00

(*): Veriler geçicidir.

2024 yılı Ocak - Eylül döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Fed. %13,08 (5.473.380) ile birinci, Almanya %12,32 (5.157.493) ile ikinci, İngiltere %8,79 (3.679.381) ile üçüncü sıradadır. İngiltere ülkesini İran ve Bulgaristan 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. İlişkideki 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 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla konsolide varlıklarının %90'ı (31.12.2023: %90) özkaynaklarla, %10'u (31.12.2023: %10) ise yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir.

Gerek mevcut işlerin devamlılığı gerekse şirket stratejileri doğrultusunda yapılan yatırımlar için yabancı kaynakla finansman sağlanmaktadır. Şirketimizin 2023 yılında 124 milyon TL olan net finansal borcu, 30 Eylül 2024'te 15.723 milyon TL nakit fazlasına dönüşmüştür.

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

Risk yönetimi

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

Faaliyet riski

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul yatırımları 30.09.2024 itibarıyla, toplam portföyün yaklaşık %81'ini oluşturmaktadır. Faaliyetler kapsamındaki riskler, imar mevzuatı başta olmak üzere şirket faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat ve imar uygulamalarındaki olası değişiklikler, gayrimenkul sektöründeki daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu tedbir ve kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

Kredi riski

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

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

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

Likidite riski

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

Faiz oranı riski

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

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

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

Döviz kuru riski

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

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

8.5. Genel Kurul

2023 Yılı Genel Kurul Toplantısı 31 Mayıs 2024 tarihinde yapılmıştır. 2023 yılı mali tabloları ile faaliyet raporunun görüşüldüğü toplantıda, Yönetim Kurulumuzun 07.05.2024 Tarih ve 2024/8 sayılı kararı gereği, Şirketimizin, 01.01.2023-31.12.2023 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nun 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, 2023 Yılı net dönem kârından geçmiş yıl zararları ve yasal yedek akçelerin ayrılmasından sonra kalan tutardan 2.350.000.000 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 – 30 Eylül 2024 hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

8.7. 30 Eylül 2024 Faaliyet Dönemi Sonrasında Kamuya Açıklanan Önemli Olaylar

Bulunmamaktadır.

8.8. İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler

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

8.9. Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler

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

30 Eylül 2024 kapanış fiyatı 50,70 TL olan hisse, dönemi 93,64 TL olan pay başına net aktif değerine göre %46 iskonto oranı ile kapatmıştır.

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

9. 01 Ocak – 30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Bilgiler

9.1. Mali Tablolar Analizi

Raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2024 hesap dönemine ait konsolide mali tablolarından alınan bilgiler aşağıdadır.

Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(000 TL)	9AY 2023	9AY 2024	Değişim
Satışlar	5,259,629	4,828,965	-8.2%
Konut + Ofis	578,948	181,627	-68.6%
AVM + Ofis kira	3,640,715	3,630,020	-0.3%
Ortak alan gelirleri + Diğer	841,023	782,888	-6.9%
Otel gelirleri	198,943	234,430	17.8%
Satışların maliyeti	(1,292,994)	(1,353,474)	4.7%
Konut + Ofis	(239,808)	(73,507)	-69.3%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(48,750)	(86,858)	78.2%
Ortak alan giderleri + Diğer	(889,646)	(1,061,995)	19.4%
Otel giderleri	(114,790)	(131,114)	14.2%
Brüt kâr	3,966,635	3,475,491	-12.4%
<i>Brüt marj</i>	75.4%	72.0%	-3.44 pp
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	58.6%	59.5%	0.95 pp
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	79.1%	74.0%	-5.10 pp
<i>Brüt Kâr (Otel)</i>	42.3%	44.1%	1.77 pp
Faaliyet giderleri	(469,109)	(297,816)	-36.5%
Genel yönetim giderleri	(344,977)	(243,568)	-29.4%
Pazarlama ve Satış giderleri	(124,132)	(54,248)	-56.3%
Diğer gelir (gider)	191,543	(58,766)	AD
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	(4,756,317)	AD
Esas faaliyet kârı	3,689,069	(1,637,408)	AD
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	3,689,069	3,118,909	-15.5%
İştiraklerden temettü geliri	164,794	185,026	12.3%
VFÖK	3,853,863	3,303,935	-14.3%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	73.3%	68.4%	-4.85 pp
Amortisman	53,359	70,840	32.8%
VAFÖK	3,907,222	3,374,775	-13.6%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	74.3%	69.9%	-4.40 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	194,272	82,978	-57.3%
Net faiz geliri (gideri)	(372,232)	2,488,638	AD
Net diğer finansal gelir (gider)	(72,973)	0	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(24,087)	658,445	AD
Parasal (kayıp) / kazanç	1,613,889	(3,054,938)	AD
Vergi öncesi kâr / zarar	5,192,732	(1,277,259)	-124.6%
Kurumlar vergisi gelir (gider)	(1,531)	(360)	-76.5%
Net kâr / zarar	5,191,201	(1,277,619)	AD
<i>Net kâr marjı (%)</i>	98.7%	-26.5%	-125.16 pp
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı ve parasal kazanç hariç	3,577,312	6,533,636	82.6%

Konsolide Finansal Durum Tablosu

(000 TL)	2023	2024/9AY	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	2,895,398	9,037,836	212.1%
Finansal varlıklar	1,665,811	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	1,914,876	548,978	-71.3%
Stoklar	3,812,975	7,963,236	108.8%
Peşin ödenmiş giderler	423,711	835,964	97.3%
Diğer dönen varlıklar	58,600	165,492	182.4%
DÖNEN VARLIKLAR	10,771,371	18,551,506	72.2%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	69,439	399,993	476.0%
Finansal varlıklar	266,169	8,679,419	3160.9%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2,893,509	2,976,487	2.9%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	87,965,904	69,936,848	-20.5%
Stoklar	3,177,207	0	AD
Maddi duran varlıklar	4,334,062	4,030,589	-7.0%
Maddi olmayan duran varlıklar	3,090	3,083	-0.2%
Peşin ödenmiş giderler	11,481	13,666	19.0%
DURAN VARLIKLAR	98,720,861	86,040,085	-12.8%
TOPLAM VARLIKLAR	109,492,232	104,591,591	-4.5%
Kısa vadeli borçlanmalar	564,585	78,954	-86.0%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1,691,647	1,070,878	-36.7%
Ticari borçlar	466,685	190,594	-59.2%
Diğer borçlar	61,421	49,478	-19.4%
Ertelenmiş gelirler	282,640	8,432,998	2883.7%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	169,633	243,787	43.7%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3,236,611	10,066,689	211.0%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,695,148	844,849	-68.7%
Ticari borçlar	36,046	30,752	-14.7%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	6,481	6,635	2.4%
Ertelenmiş gelirler	5,373,288	210	-100.0%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	8,110,963	882,446	-89.1%
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Sermaye düzeltme farkları	9,760,743	9,760,743	0.0%
Pay ihraç primleri	346,513	346,513	0.0%
Birikmiş diğer kapsamlı gelir	1,624,895	1,388,807	-14.5%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	814,489	1,226,940	50.6%
Geri alınmış paylar (-)	-44,794	-44,794	0.0%
Geçmiş yıllar kârları	67,471,454	81,241,866	20.4%
Net dönem kârı / zararı	17,171,358	-1,277,619	-107.4%
ÖZKAYNAKLAR	98,144,658	93,642,456	-4.6%
TOPLAM KAYNAKLAR	109,492,232	104,591,591	-4.5%

31.12.2023 tarihinde 109.492 milyon TL olan aktif toplamımız, 30.09.2024 tarihi itibarıyla %4,5 oranında azalarak 104.592 milyon TL'ye gerilemiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %90, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %10'dur.

Şirket aktiflerinin %81'ini yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %17'sini nakit, nakit benzeri ve finansal varlıklar oluşturmaktadır.

Şirketin nakit ve finansal yatırımlarının toplamı 30.09.2024 itibarıyla 17.717 milyon TL seviyesindedir.

Satış vaadi sözleşmeleri ve diğer işlemler karşılığında 597 milyon TL alacak senedi alınmıştır.

Toplam stoklar yılsonuna göre %109 artarak 7.963 milyon TL'ye yükselmiştir. Stokların 2.922 milyon TL'si Torun Center, 4.105 milyon TL'si 5.Levent 2.Etap; 814 milyon TL'si Mall of İstanbul High Residence ve bakiyesi diğer projelerden oluşmaktadır.

Şirketimiz 2024 yılının ilk 9 ayında 1.248 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.

Yatırım Harcamaları	(01.01.2024 - 30.09.2024) /(Bin TL)
Paşabahçe Projesi	34,317
Karaköy Otel Projesi	1,570
5. Levent 2.Etap	1,056,108
Diğer	156,272
TOPLAM	1,248,267

Pasif tarafında ise en ağırlıklı kalem 1.995 milyon TL ile finansal borçlardır (banka kredileri). Bunun %42'si uzun vadeli kredilerdir. Banka borçlarının %100'ü TL cinsindedir. USD ve Euro döviz cinsi banka kredisi kalmamıştır.

30.09.2024 itibarıyla ağırlıklı ortalama TL kredi maliyeti %50,69'dur. Şirketimizin net nakit fazlası 15.723 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu fazlalığı 30.09.2024'te 8.763 milyon TL'dir (43,8 milyon Euro varlık, 207,7 milyon USD varlık).

Şirketin özkaynakları, 1.278 milyon TL'lik dönem zararı ve Temmuz ayında ödenen 2.350 milyon TL'lik temettü ödemesi nedeniyle yılsonuna göre %4,6 azalarak 93.642 milyon TL'ye gerilemiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %8,2 azalarak 4.829 milyon TL'ye gerilemiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %75'i kira gelirleri, %4'ü konut satış gelirleridir. AVM ve ofis kira gelirleri, geçen yılın aynı dönemine göre yatay seyretmiştir. Söz konusu durum, Torun Tower binasının Nisan ayında satılmasından kaynaklanmaktadır. Ayrıca, portföyümüzde yer alan AVM'lerdeki mağaza cirolarında 2024 yılının ilk 9 ayında geçen yılın aynı dönemine göre birebirde %63,8 artış olmuştur.

	Ziyaretçi Sayısı									9AY 2023	9AY 2024	Değişim
	1.Ç 2023	1.Ç 2024	Değişim	2.Ç 2023	2.Ç 2024	Değişim	3.Ç 2023	3.Ç 2024	Değişim			
Zafer Plaza	2,458,521	2,605,890	6.0%	2,812,611	2,777,372	-1.3%	2,704,778	2,593,919	-4.1%	7,975,910	7,977,181	0.0%
Deepo Outlet	1,027,766	984,942	-4.2%	1,275,212	1,164,766	-8.7%	1,364,660	1,285,348	-5.8%	3,667,638	3,435,056	-6.3%
Korupark	2,754,523	2,806,135	1.9%	2,986,299	2,912,428	-2.5%	2,918,043	2,833,976	-2.9%	8,658,864	8,552,539	-1.2%
Torium	2,434,581	2,541,129	4.4%	2,503,550	2,530,056	1.1%	2,300,189	2,207,114	-4.0%	7,238,320	7,278,299	0.6%
Mall of İstanbul	3,961,389	3,819,213	-3.6%	4,169,596	4,248,568	1.9%	4,181,255	4,300,809	2.9%	12,312,240	12,368,590	0.5%
Mall of Antalya	800,134	850,822	6.3%	1,000,603	1,061,069	6.0%	1,181,452	1,190,382	0.8%	2,982,189	3,102,273	4.0%
TOPLAM	13,436,914	13,608,131	1.3%	14,747,871	14,694,259	-0.4%	14,650,377	14,411,548	-1.6%	42,835,161	42,713,938	-0.3%

	Ciro (TL)									9AY 2023	9AY 2024	Değişim
	1.Ç 2023	1.Ç 2024	Değişim	2.Ç 2023	2.Ç 2024	Değişim	3.Ç 2023	3.Ç 2024	Değişim			
Zafer Plaza	237,754,400	477,049,844	100.6%	349,110,911	621,735,476	78.1%	405,052,206	623,034,686	53.8%	991,917,516	1,721,820,006	73.6%
Deepo Outlet	279,216,582	476,594,337	70.7%	451,800,857	725,272,944	60.5%	616,314,471	818,597,580	32.8%	1,347,331,910	2,020,464,861	50.0%
Korupark	1,113,391,887	2,204,365,947	98.0%	1,587,165,072	2,684,499,181	69.1%	1,714,465,614	2,576,584,327	50.3%	4,415,022,574	7,465,449,455	69.1%
Torium	421,093,598	810,763,318	92.5%	570,286,302	988,209,974	73.3%	623,566,521	935,122,916	50.0%	1,614,946,422	2,734,096,208	69.3%
Mall of İstanbul	2,264,036,481	4,058,622,614	79.3%	2,982,898,441	5,218,846,993	75.0%	3,697,738,825	5,366,111,074	45.1%	8,944,673,747	14,643,580,681	63.7%
Mall of Antalya	492,262,346	817,481,004	66.1%	775,374,013	1,242,897,204	60.3%	980,759,837	1,402,459,275	43.0%	2,248,396,196	3,462,837,483	54.0%
TOPLAM	4,807,755,294	8,844,877,065	84.0%	6,716,635,596	11,481,461,772	70.9%	8,037,897,474	11,721,909,859	45.8%	19,562,288,364	32,048,248,695	63.8%

Şirketimiz 2023 yılının ilk 9 ayında %75,4 brüt marjla çalışırken, 2024 yılının ilk 9 ayında ise %72,0 brüt marjla çalışmıştır. 2024 yılının ilk 9 ayında konut ve ofis satışlarının ortalama brüt kâr marjı %59,5; AVM ve ofis kira gelirlerinde ise %74,0'tür. Şirketimizin faaliyet giderleri (pazarlama ve genel yönetim giderleri), geçmiş yılın aynı dönemine göre %36,5 azalarak 298 milyon TL olmuştur.

İştiraklerimizden Netsel Marina ve Yeni Gimat GYO'dan 2024 mali yılının ilk 9 ayında ilişkin olarak toplam 185 milyon TL temettü geliri elde edilmiştir.

Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 3.375 milyon TL, VAFÖK marjı ise %69,9'dur.

2023 yılsonunda 124 milyon TL olan net borcumuz 2024 yılının ilk 9 ayında 15.723 milyon TL nakit fazlasına dönüştürülmüş ve bu dönemde 2.489 milyon TL net faiz geliri elde edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış zararı (Torun Tower) 3.607 milyon TL, yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı 1.150 milyon TL ve enflasyon muhasebesi oluşan parasal kayıp 3.055 milyon TL olmak üzere toplam 7.812 milyon TL bir defalık değerlendirme kaynaklı zarar oluşmuştur.

Netice itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı, yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı ve enflasyon muhasebesi neticesinde oluşan parasal kaybın olumsuz etkileriyle şirketimiz 2024 yılının ilk 9 ayında 1.278 milyon TL zarar kaydetmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 30.09.2024 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 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.

30.09.2024 Torunlar GYO Portföy Tablosu (000 TL)

	31.12.2023		30.09.2024		
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	1,413,670	1.7%	1,671,820	1.9%	18.3%
İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (45.629,83 m ²)	710,370	0.9%	820,675	1.0%	15.5%
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz (12.131,79 m ²)	272,965	0.3%	307,540	0.4%	12.7%
Antalya Kepez Arsalar - Antalya - (50.347,96 m ²)	430,335	0.5%	543,605	0.6%	26.3%
Binalar	66,740,010	80.7%	65,733,310	76.6%	-1.5%
Zafer Plaza AVM - Bursa (%72,26 hisse)	940,500	1.1%	1,499,920	1.7%	59.5%
Korupark AVM - Bursa	7,665,000	9.3%	9,750,000	11.4%	27.2%
Torium AVM - İstanbul	2,220,000	2.7%	3,050,000	3.6%	37.4%
Deepo Outlet Center AVM - Antalya	2,850,000	3.4%	3,620,000	4.2%	27.0%
Mall of Antalya - Antalya	3,535,000	4.3%	4,550,000	5.3%	28.7%
Korupark 1., 2. ve 3. Etap - Bursa - 7 adet konut+ 5 adet işyeri + muhtelif adette trafo ve otopark	180,160	0.2%	197,320	0.2%	9.5%
Torium Evleri - İstanbul - 2 daire	5,830	0.0%	6,920	0.0%	18.7%
Torium Yurt (2 adet)	270,200	0.3%	275,900	0.3%	2.1%
Mall of İstanbul AVM - İstanbul	18,000,000	21.8%	22,800,000	26.6%	26.7%
Mall of İstanbul - 2 daire, 1 ofis (kule), 1 ofis (yatay), 12 adet ticari ünite - İstanbul	201,640	0.2%	228,240	0.3%	13.2%
Torun Tower (Ofis binası) - İstanbul	12,400,000	15.0%	0	0.0%	-100.0%
Torun Center Projesi - Satılabilir konut (284 adet konut; 47.766,56 m ²) - İstanbul	6,241,740	7.5%	6,451,515	7.5%	3.4%
Torun Center Projesi - Kiralanabilir ofis ve ticari alan (49.494,10 m ²) - İstanbul	7,375,230	8.9%	7,866,795	9.2%	6.7%
5. Levent Projesi - İstanbul - 7 daire, 50 ticari ünite, 17 adet trafo	657,710	0.8%	684,700	0.8%	4.1%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - High Residence (Satılabilir konut - 10.247,59 m ²) - İstanbul	590,000	0.7%	680,000	0.8%	15.3%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - MOİ Hilton Otel - Kongre Merkezi - (Otel odası: 175) İstanbul	3,040,000	3.7%	3,437,000	4.0%	13.1%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - Ofis - Ticari Alan - (Net Kiralanabilir alan - 12.503,53 m ²) İstanbul	567,000	0.7%	635,000	0.7%	12.0%
Gayrimenkul Projeleri	12,025,100	14.5%	15,633,200	18.2%	30.0%
İstanbul Paşabahçe Projesi (70.644,88 m ²)	4,062,600	4.9%	4,887,200	5.7%	20.3%
Karaköy Otel Projesi - İstanbul	1,187,500	1.4%	1,352,000	1.6%	13.9%
5. Levent Projesi 2.Etap - İstanbul (43.405,61 m ²)	6,775,000	8.2%	9,394,000	10.9%	38.7%
ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI	80,178,780	96.9%	83,038,330	96.8%	3.6%
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLERİ	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
ANKAmall + CPAnkara Otel - Yeni Gimat GYO A.Ş. (%14,83 hisse) - Ankara	1,658,811	2.0%	1,658,811	1.9%	0.0%
Netsel Marina - Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (%44,60 hisse) - Muğla	744,400	0.9%	880,400	1.0%	18.3%
Bulvar Samsun AVM - TTA.Gay.Yat. ve Yönetim A.Ş. (%40 hisse) - Samsun	162,650	0.2%	220,550	0.3%	35.6%
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLER TOPLAMI	2,565,861	3.1%	2,759,761	3.2%	7.6%
TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	82,744,641	100.0%	85,798,091	100.0%	3.7%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	31.12.2023	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	30.09.2024	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Vadeli/Vadesiz Döviz Mevduatı	2,451,801	3%	8,749,721	8%	256.9%
Vadeli/Vadesiz TL Mevduatı	2,375,577	3%	8,967,534	9%	277.5%
TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	4,827,378	6%	17,717,255	17%	267.0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	87,572,019	100%	103,515,346	100%	18.2%
DİĞER VARLIKLAR (YÜKÜMLÜLÜKLER)	21,920,213		1,076,245		-95.1%
BORÇLAR	11,347,574		10,949,135		-3.5%
NET AKTİF DEĞER	98,144,658		93,642,456		-4.6%
HİSSE SAYISI	1,000,000,000		1,000,000,000		0.0%
HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER	98.14		93.64		-4.6%
KAPANIŞ HİSSE FİYATI	31.70		50.70		59.9%

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

AVM + OFİS	AÇILIŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Zafer Plaza	1999	30.06.2024	1,499,920	3
Korupark AVM	2007	30.06.2024	9,750,000	18
Torium AVM	2010	30.06.2024	3,050,000	6
Deepo Outlet Center	2004	30.06.2024	3,620,000	7
Mall of Antalya AVM	2017	30.06.2024	4,550,000	9
Mall of İstanbul AVM	2014	30.06.2024	22,800,000	43
Torun Center Ofis ve Ticari Alan	2017	30.06.2024	7,866,795	15
TOPLAM			53,136,715	100

30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (AVM ve ofis) 3.630 milyon TL'dir.

Projeler:

PROJELER	BAŞLANGIÇ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Paşabahçe Villa + Otel Projesi	2017	30.06.2024	4,887,200	31
Karaköy Oteli	2019	30.06.2024	1,352,000	9
5.Levent projesi 2.Etap	2022	30.06.2024	9,394,000	60
TOPLAM			15,633,200	100

Arsalar:

ARSALAR	ALİŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Kayabaşı, Başakşehir, İstanbul	2008	30.06.2024	820,675	49
Kepez, Antalya	2018	30.06.2024	543,605	33
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz	2018	30.06.2024	307,540	18
TOPLAM			1,671,820	100

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Şirketin konsolide finansal tablosuna göre 17.717 milyon TL büyüklüğünde para ve sermaye piyasası aracı bulunmaktadır.

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

Yatırım teşviklerden faydalanmaya devam ettiğimiz yatırım indirimimiz bulunmamaktadır.

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

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2024 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

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

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2024 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

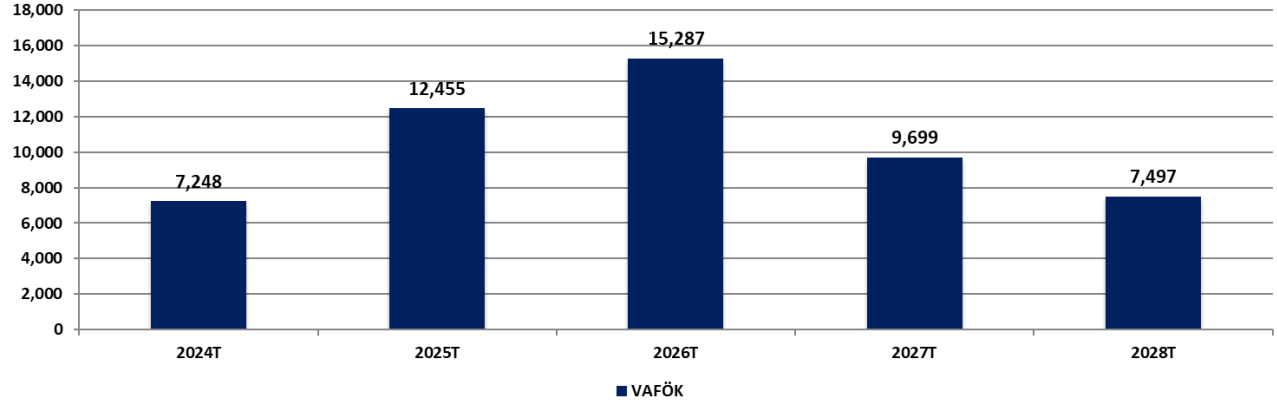
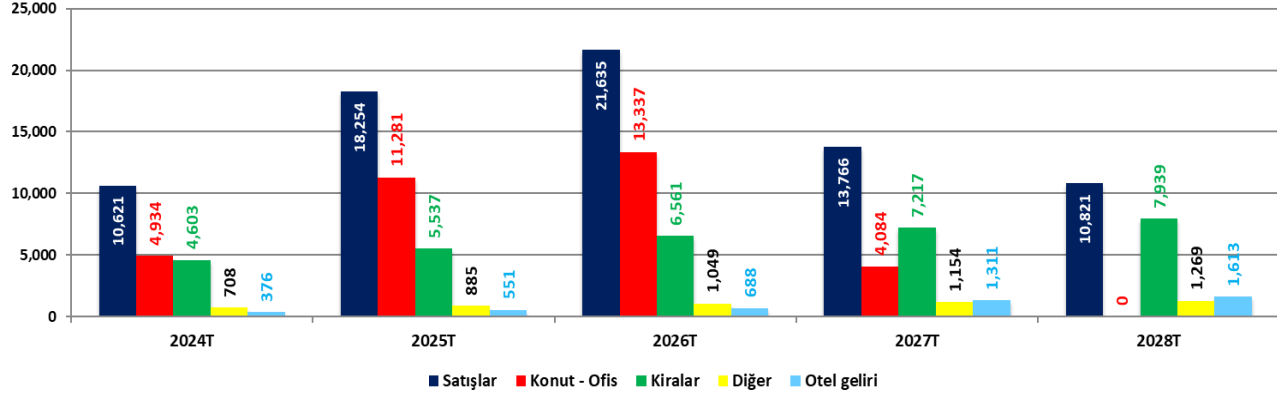
9.5. Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel finansal oranlar

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2024 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

TORUNLAR GYO A.Ş. / FİNANSAL ORANLAR	31.12.2023	30.09.2024
CARİ ORAN (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	10,771,371	18,551,506
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3,236,611	10,066,689
CARİ ORAN	332.80%	184.29%
ASİT - TEST ORANI (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR	6,958,396	10,588,270
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3,236,611	10,066,689
ASİT - TEST ORANI	214.99%	105.18%
NAKİT ORANI (HAZIR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
HAZIR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER	4,827,378	17,717,255
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3,236,611	10,066,689
NAKİT ORANI	149.15%	176.00%
BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM ÖZKAYNAKLAR)		
BORÇLAR TOPLAMI	11,347,574	10,949,135
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	98,144,658	93,642,456
BORÇLANMA ORANI	11.56%	11.69%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI (TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER / BORÇLAR TOPLAMI)		
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3,236,611	10,066,689
BORÇLAR TOPLAMI	11,347,574	10,949,135
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI	28.52%	91.94%
KALDIRAÇ ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM KAYNAKLAR)		
BORÇLAR TOPLAMI	11,347,574	10,949,135
TOPLAM KAYNAKLAR	109,492,232	104,591,591
KALDIRAÇ ORANI	10.36%	10.47%
ÖZKAYNAKLARIN TOPLAM KAYNAKLARA ORANI (TOPLAM ÖZKAYNAKLAR / TOPLAM KAYNAKLAR)		
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	98,144,658	93,642,456
TOPLAM KAYNAKLAR	109,492,232	104,591,591
ÖZKAYNAKLARIN / TOPLAM KAYNAKLARA ORANI	89.64%	89.53%

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 2024 yılının ilk 9 ayında ücret ve prim toplamı olarak 14.211 milyon TL'dir.

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

30.09.2024 itibarıyla şirketimizin çalışan personel sayısı 196'dır. 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. 01.01.2024 - 30.09.2024 döneminde 2,1 milyon TL bağış ve yardım yapılmıştır.

10.6. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

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

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

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

UNVANI	TORUN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM ve YÖNETİM A.Ş.
Sermayesi	100.000 TL
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı (%)
1-Aziz TORUN	%46
2- Mehmet TORUN	%49
3-Diğer	%5
Faaliyet Konusu	Alışveriş merkezi işletmeciliği
Yapılan Sözleşmenin Tarih ve Süresi	01.06.2010
Hizmet Kapsamı	Bursa / Korupark AVM, İstanbul / Torium AVM, Mall of İstanbul AVM ve Antalya / Deepo Outlet, Mall of Antalya AVM'ne verilen yönetim hizmeti.
Ödenen Ücret	Alışveriş merkezi kiracılarına kesilmiş olan aylık TL bazındaki KDV hariç sabit kira, ciro kirası, ATM kirası, depo kirası ve GSM/Baz istasyonu kirası toplamı üzerinden %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 30.09.2024 itibarıyla BİST son seans kapanış fiyatı 50,70 TL'dir.

Şirketimizin 30.09.2024 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 104.592 milyon TL, toplam özsermayesi (net aktif) 93.642 milyon TL, 1.000.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 93,64 TL'dir.

	30.09.2023	30.09.2024	Değişim
BİST 100 (XU 100)	8,334.94	9,665.78	15.97%
BİST GYO (XGMYO)	2,816.92	3,215.35	14.14%
TRGYO	33.44	50.70	51.61%

30 Eylül 2024 itibarıyla BİST 100 Endeksi 9.665,78; Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) ise 3.215,35 seviyesindedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Türk Lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi %15,97; BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %14,14; Torunlar GYO hisse senedi ise %51,61 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 %81’lik kısmı gayrimenkul ve iştiraklerden, %17’lik kısmı para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır. Bu düzenlemeler çerçevesinde, şirketimiz %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 30.09.2024 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.