



2021 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

17 MAYIS 2022

TORUNLAR  **GYO**



OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI - GÜNDEM

1. Açılış ve Başkanlık Divanı seçimi
2. Genel Kurul Toplantı Tutanağı'nın Genel Kurul adına Başkanlık Divanı'nca imzalanması ve bununla yetinilmesi için yetki verilmesi



3. 2021 yılı faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporu'nun okunması ve müzakeresi

AZİZ TORUN

Yönetim Kurulu Başkanı



4. Bağımsız Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. rapor özetinin okunması



5. 2021 faaliyet yılı Finansal Tablolarının okunması, müzakeresi ve onaya sunulması

İSMAİL KAZANÇ

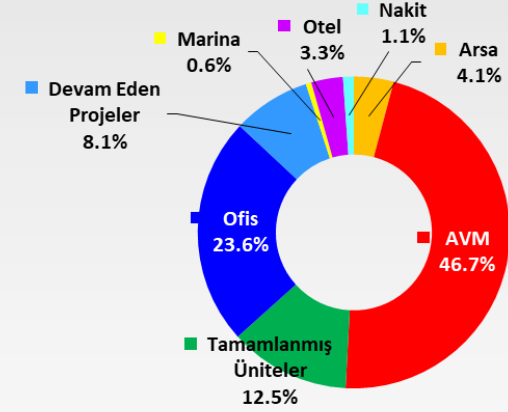
Genel Müdür Yardımcısı



TRGYO KİLİT GÖSTERGELER

TL (000)	2017	2018	2019	2020	2021
Satışlar	780,140	1,954,283	991,087	1,105,948	1,483,729
<i>Konut + Ofis</i>	286,070	1,307,091	234,647	516,168	542,083
<i>AVM + Ofis Kira</i>	411,150	526,116	616,198	476,542	726,355
<i>Diğer</i>	82,920	121,076	140,242	109,349	157,725
<i>Otel Geliri</i>	0	0	0	3,889	57,566
VAFÖK	491,066	929,765	644,780	636,099	1,097,658
<i>VAFÖK Marjı</i>	62.9%	47.6%	65.1%	57.5%	74.0%
Net Kâr	455,108	1,287,204	865,790	293,001	5,306,805
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	81,058	-407,367	-88,331	-400,820	-141,678
Piyasa Değeri	3,330,000	1,510,000	2,750,000	3,900,000	3,920,000
Portföy Değeri	10,347,221	12,401,554	13,804,655	14,315,590	22,095,936
Net Aktif Değeri	6,378,657	7,613,718	8,478,139	8,769,917	14,519,010
Yatırım Harcamaları	717,660	510,254	339,605	162,811	40,263
Net Borç	3,004,044	3,989,698	4,245,128	4,454,075	4,790,446
Net Borç / Portföy Değeri	29.38%	33.95%	33.25%	33.33%	24.87%

Portföy Dağılımı 22,1 milyar TL



Stratejik Planlar

3 yılda toplam kümülatif 13,7 milyar TL'ye ulaşacak kuvvetli satış büyümesi

2024 yılı içinde net borcun sıfırlanarak nakit fazlalığının sağlanması

3 yıl içinde 5,1 milyar TL yatırım harcaması bütçesiyle devam eden projelerin tamamlanması



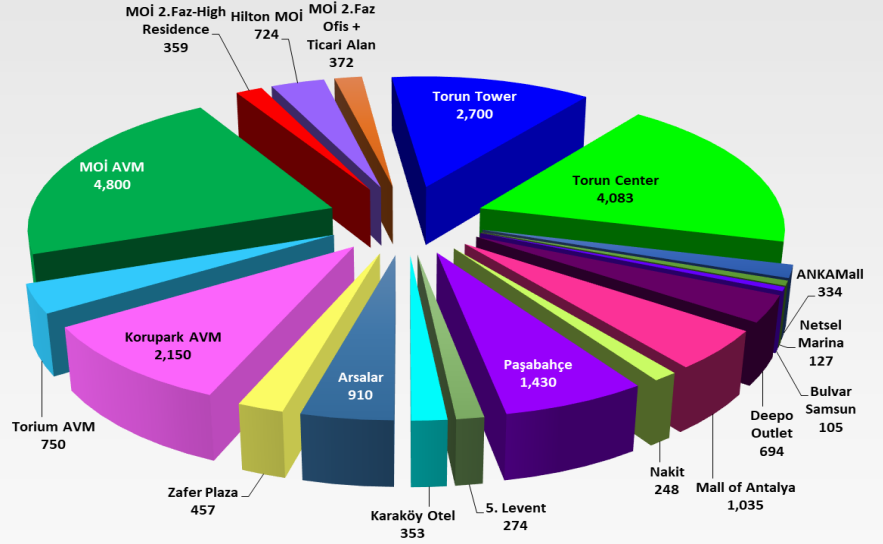
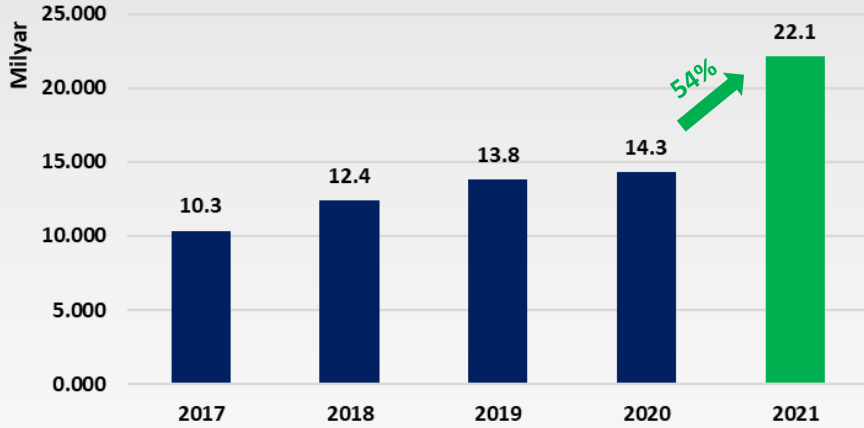
TRGYO 2021 GÖRÜNÜMÜ

- Portföy büyüklüğümüz 22,1 milyar TL'dir.
- Toplam satış hasılatımız 1.484 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- VAFÖK 1.097 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Çoğunluğu Torun Center kaynaklı 542 milyon TL konut satış hasılatı gerçekleşmiştir.
- Kira gelirlerimiz 726 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllık kira geliri %52 oranında artmıştır.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %24,9 ve yabancı para ortalama borçlanma maliyetimiz %4,73, TL borçlanma maliyeti %12,51 düzeyindedir.
- 2020 yılsonu itibarıyla 1.598 milyon TL olan Yabancı Para borcu 1.994 milyon TL'ye yükselmiştir.
- 2022 yılsonu itibarıyla net borç seviyesi 3,7 milyar TL'ye düşürülecektir.
- Net borcumuzun 2024 yılı içinde sıfırlanması hedeflenmiştir.
- 2022 ve sonrasında odaklanacağımız işler:
 - Torun Center'daki kalan konut stokunun satılması ve ofis ile ticari alanların kiralanması
 - 5. Levent Faz 2 projesinin satışlarına başlanması
 - Karaköy Otel projesinin inşaatı

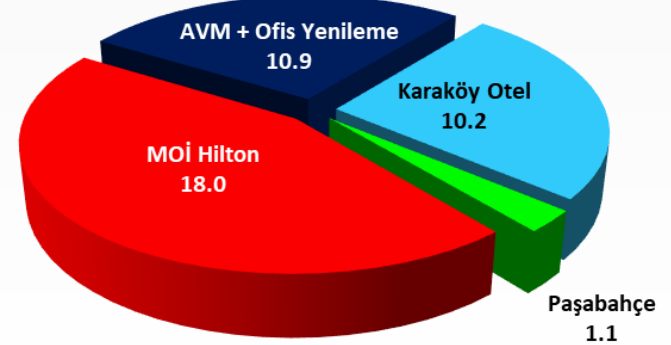
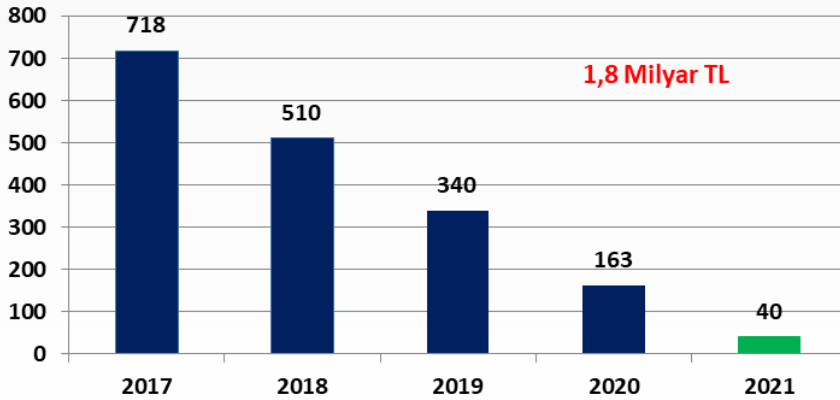


FİNANSAL GÖSTERGELER (MİLYON TL)

PORTFÖY DEĞERİ



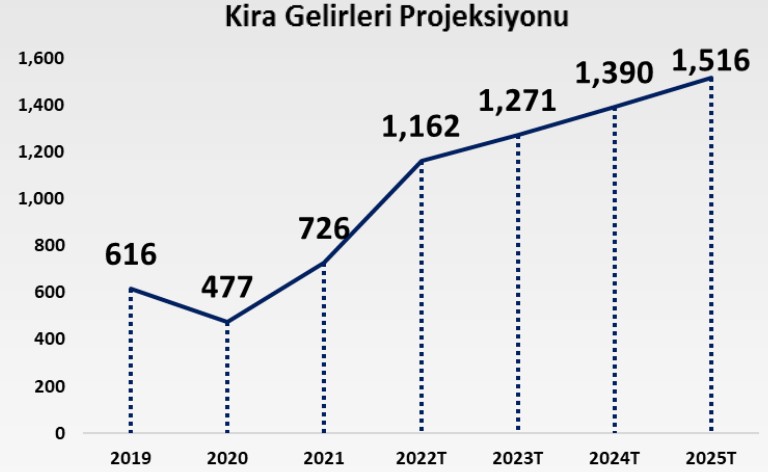
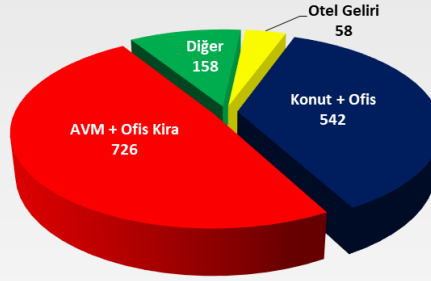
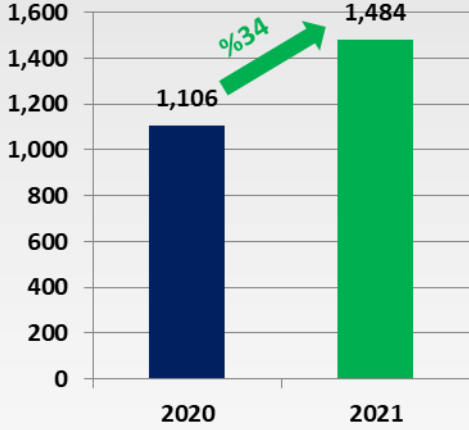
YATIRIMLAR



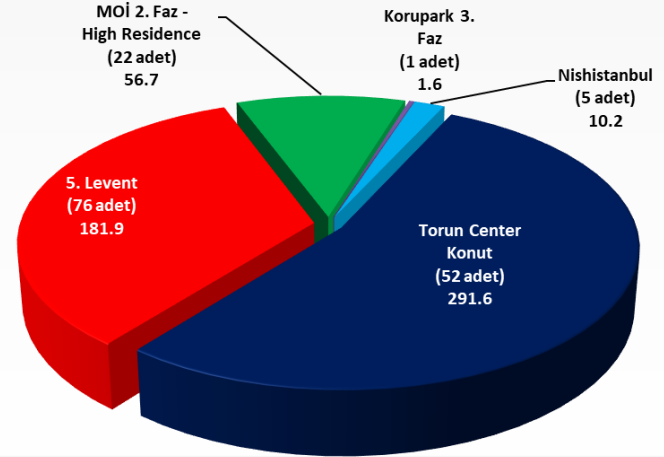
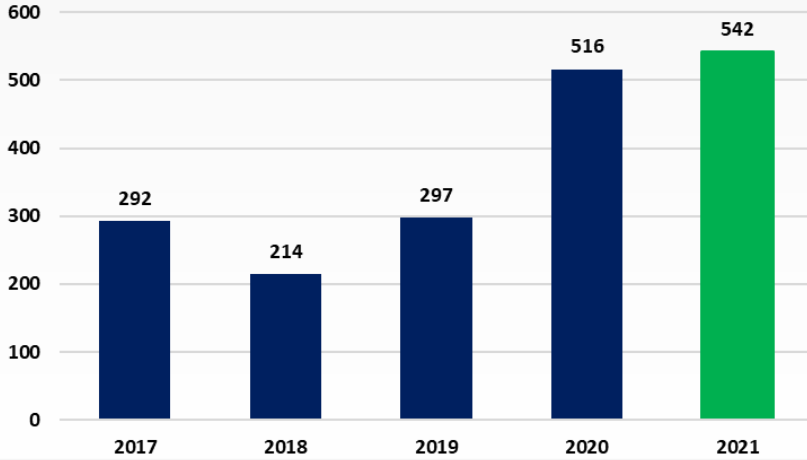


FİNANSAL GÖSTERGELER (MİLYON TL)

SATIŞ HASILATI



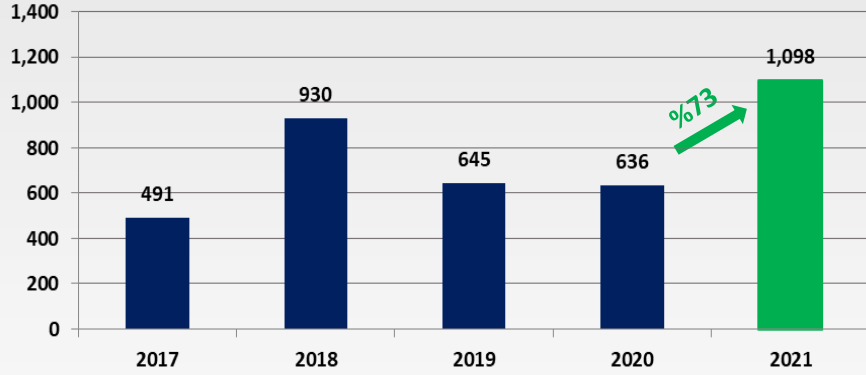
(KONUT + OFİS) ÖNSATIŞLAR VE KESİN SATIŞLAR



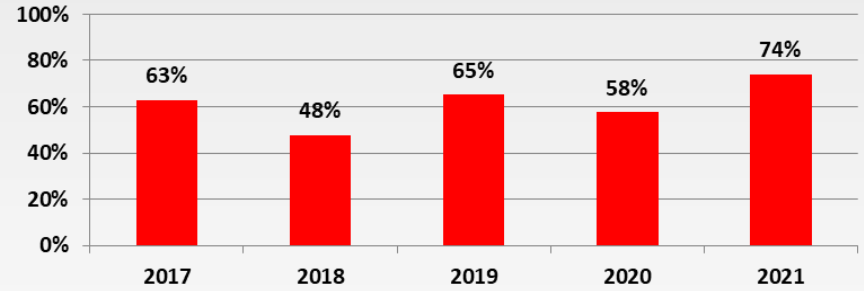


FİNANSAL GÖSTERGELER (MİLYON TL)

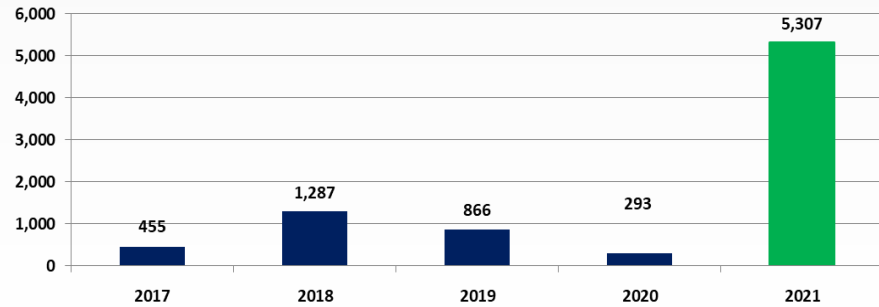
VAFÖK



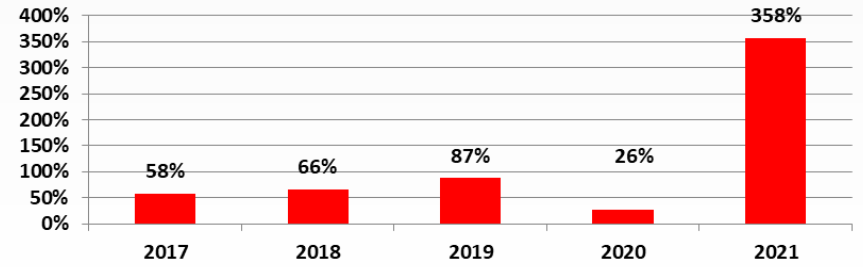
VAFÖK Marjı



NET KÂR



Net Kâr Marjı





MALİ TABLOLAR - Gelir Tablosu ('000 TL)

(000 TL)	2020	2021	Değişim
Satışlar	1,105,948	1,483,729	34.2%
Konut + Ofis	516,168	542,083	5.0%
AVM + Ofis kira	476,542	726,355	52.4%
Ortak alan gelirleri + Diğer	109,349	157,725	44.2%
Otel gelirleri	3,889	57,566	1380.2%
Satışların maliyeti	(430,033)	(308,096)	-28.4%
Konut + Ofis	(287,827)	(147,215)	-48.9%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(11,511)	(19,831)	72.3%
Ortak alan giderleri + Diğer	(128,489)	(119,499)	-7.0%
Otel giderleri	(2,206)	(21,551)	876.9%
Brüt kâr	675,915	1,175,633	73.9%
<i>Brüt marj</i>	<i>61.1%</i>	<i>79.2%</i>	<i>18.12 pp</i>
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	<i>44.2%</i>	<i>72.8%</i>	<i>28.60 pp</i>
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	<i>76.1%</i>	<i>84.2%</i>	<i>8.14 pp</i>
<i>Brüt Kâr (Otel)</i>	<i>43.3%</i>	<i>62.6%</i>	<i>19.29 pp</i>
Faaliyet giderleri	(83,352)	(128,506)	54.2%
Genel yönetim giderleri	(57,707)	(79,887)	38.4%
Pazarlama ve Satış giderleri	(25,645)	(48,619)	89.6%
Diğer gelir (gider)	7,494	(605)	-108.1%
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	693,821	5,448,483	685.3%
Esas faaliyet kârı	1,293,878	6,495,005	402.0%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	600,057	1,046,522	74.4%
İştiraklerden temettü geliri	34,075	34,145	0.2%
VFÖK	634,132	1,080,667	70.4%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	<i>57.3%</i>	<i>72.8%</i>	<i>15.50 pp</i>
Amortisman	1,967	16,991	763.8%
VAFÖK	636,099	1,097,658	72.6%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	<i>57.5%</i>	<i>74.0%</i>	<i>16.46 pp</i>
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	8,692	109,634	1161.3%
Net faiz geliri (gideri)	(494,750)	(513,532)	3.8%
Net diğer finansal gelir (gider)	(55,900)	227,837	-507.6%
Kur farkı geliri (gideri)	(492,994)	(1,046,284)	112.2%
Vergi öncesi kâr / zarar	293,001	5,306,805	1711.2%
Kurumlar vergisi	0	0	AD
Net kâr / zarar	293,001	5,306,805	1711.2%
<i>Net kâr marjı (%)</i>	<i>26.5%</i>	<i>357.7%</i>	<i>331.17 pp</i>
Diğer kapsamlı gelir	0	442,288	AD
Toplam kapsamlı gelir	293,001	5,749,093	1862.1%
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	(400,820)	(141,678)	-64.7%



MALİ TABLOLAR – TAHMİNİ GELİR TABLOSU

(000 TL)	2021	2022T	Değişim
Satışlar	1,483,729	2,756,872	85.8%
Konut + Ofis	542,083	1,169,664	115.8%
AVM + Ofis kira	726,355	1,162,208	60.0%
Ortak alan gelirleri + Diğer	157,725	320,000	102.9%
Otel gelirleri	57,566	105,000	82.4%
Satışların maliyeti	(308,096)	(894,636)	190.4%
Konut + Ofis	(147,215)	(480,499)	226.4%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(19,831)	(25,637)	29.3%
Ortak alan giderleri + Diğer	(119,499)	(336,000)	181.2%
Otel giderleri	(21,551)	(52,500)	143.6%
Brüt kâr			58.4%
<i>Brüt marj</i>	79.2%	67.5%	-1168.6%
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	72.8%	58.9%	-1392.3%
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	84.2%	75.6%	-863.9%
<i>Brüt Kâr (Otel)</i>	62.6%	50.0%	-1256.3%
Faaliyet giderleri	(128,506)	(160,000)	24.5%
Genel yönetim giderleri	(79,887)	(100,000)	25.2%
Pazarlama ve Satış giderleri	(48,619)	(60,000)	23.4%
Diğer gelir (gider)	(605)	0	AD
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	5,448,483	0	AD
Esas faaliyet kârı	6,495,005	1,702,236	-73.8%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	1,046,522	1,702,236	62.7%
İştiraklerden temettü geliri	34,145	48,000	40.6%
VFÖK	1,080,667	1,750,236	62.0%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	72.8%	63.5%	-934.8%
Amortisman	16,991	25,000	47.1%
VAFÖK	1,097,658	1,775,236	61.7%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	74.0%	64.4%	-958.7%
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	109,634	152,000	38.6%
Net faiz geliri (gideri)	(513,532)	(468,057)	-8.9%
Net diğer finansal gelir (gider)	227,837	0	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(1,046,284)	(516,750)	-50.6%
Vergi öncesi kâr / zarar	5,306,805	917,429	-82.7%
Kurumlar vergisi	0	0	AD
Net kâr / zarar	5,306,805	917,429	-82.7%
<i>Net kâr marjı (%)</i>	357.7%	33.3%	-32438.9%
Diğer kapsamlı gelir	442,288	0	AD
Toplam kapsamlı gelir	5,749,093	917,429	-84.0%
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	(141,678)	917,429	AD



OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI – GÜNDEM

6. Kazançların dağıtılmasına ilişkin teklifin aynen ya da değiştirilerek kabul veya reddi

1.Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		1,000,000,000	
2. Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		164,675,485	
Esas Sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi: Yok			
		2021	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Kârı	5,750,100,639	(188,128,879)
4.	Ödenecek Vergiler (-)		
5.	Net Dönem Kârı (=)	5,750,100,639	(188,128,879)
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)		
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	-	-
8.	Net Dağıtılabilir Dönem Kârı(=)	5,750,100,639	(188,128,879)
9.	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	2,360,000	
10.	Bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	5,752,460,639	
11.	Ortaklara Birinci Kâr Payı	-	
	-Nakit	-	
	-Bedelsiz		
	-Toplam		
12.	İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	-	
13.	Dağıtılan Diğer Kâr Payı		
	Yönetim kurulu üyelerine		
	Çalışanlara		
	Pay Sahibi Dışındaki Kişilere		
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı		
15.	Ortaklara İkinci Kar Payı		
16.	Genel Kanuni Yedek Akçe		-
17.	Statü Yedekleri		
18.	Özel Yedekler		
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	5,750,100,639	(188,128,879)
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		



OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI – GÜNDEM (DEVAM)

6. Kazançların dağıtılmasına ilişkin teklifin aynen ya da değiştirilerek kabul veya reddi

KAR PAYI ORANLARI TABLOSU				
PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ				
	GRUBU	TOPLAM DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ PAYA İSABET EDEN KAR PAYI	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT		0.00	0	0.0
NET		0.00	0	0.0
DAĞITILAN KAR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)		TOPLAM DAĞITILAN KAR PAYI/ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI (%)		
0.00		0.0		



7. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin 2021 yılı faaliyetinden dolayı ibra edilmeleri

Aziz TORUN

Mehmet TORUN

Mahmut KARABIYIK

İsmail KAZANÇ

Ramadan KUMOVA

Kenan YAVUZ

M. Emre ÇAMLIBEL



OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI - GÜNDEM

8. Görev süreleri dolmuş bulunan Yönetim Kurulu Üyelerinin tekrar seçilmeleri veya değiştirilmeleri ve görev süresinin tayini,

Aziz TORUN

Mehmet TORUN

Mahmut KARABIYIK

İsmail KAZANÇ

Ramadan KUMOVA (Bağımsız)

Kenan YAVUZ (Bağımsız)

M. Emre ÇAMLIBEL (Bağımsız)



OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI - GÜNDEM

9. Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerinin huzur hakkına ilişkin tutarın tespiti

Net (TL/Ay)	2021	2022
Yönetim Kurulu	4.500	5.500



OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI - GÜNDEM

10. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde 2022 yılı için Yönetim Kurulu tarafından yapılan bağımsız denetleme kuruluşu seçiminin görüşülmesi ve onaya sunulması

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



OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI – GÜNDEM

11. 2021 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi ve 2022 yılında yapılacak bağış ve yardımların üst sınırının belirlenmesi, 2023 yılında 2022 yılı olağan Genel Kurulu yapılincaya kadarki dönemde yapılacak bağış ve yardımların üst sınırının belirlenmesi

2021'de 2.360.000 TL bağış yapıldı.



OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI - GÜNDEM

12. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ilişkili taraflara 2021 yılı içerisinde yapılan işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi

İlişkili taraflara ticari borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Torun AVM (*)	21.896	6.191
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (**)	16.207	25.448
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	2.474	-
Torun Center	1.158	-
Torunlar Gıda	47	-
Diğer	111	-
	41.893	31.639

İlişkili taraflara diğer borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Torunlar Gıda	22.830	67.144
	22.830	67.144

İlişkili taraflardan ticari alacaklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Torun AVM (*)	13.112	11.535
Torunlar Enerji San.Tic. A.Ş.	52	-
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	-	5.361
Diğer	62	49
	13.226	16.945

(*) Torun AVM, Şirket'in sahip olduğu Mall of İstanbul, Mall of Antalya, Deepo Avm, İstanbul Torium AVM ve Bursa Korupark AVM'lerinin işletmeciliğini yapmaktadır. AVM'ler için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, AVM'lere ait aylık TL bazındaki kiracılara kestiği kira bedeli faturaları toplamı üzerinden (KDV hariç) %2 yönetim ücreti ödenmektedir. Aynı zamanda AVM'lerde sinemalar ve bazı eğlence bölümlerinde kiracı durumunda bulunmaktadır. Torun AVM'ye ait borç ve alacak bakiyeleri netlenerek gösterilmektedir. Torun AVM ile olan işlemler normal piyasa koşulları ve piyasa fiyatları üzerinden gerçekleştirilmiştir.

(**) Torun Yapı Şirket'in inşaat işlerini üstlenmektedir.



OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI - GÜNDEM

13. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin 12. Maddesinin 4. Fıkrası uyarınca üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin ve ipoteklerin Genel Kurul'un bilgisine sunulması

2021 yılı içerisinde 3. kişiler lehine verilen teminat, rehin ve ipotek bulunmamaktadır. Olağan ticari faaliyet kapsamında alınan proje kredileri için verilen teminatlar:

Açıklama	Tesis Tarihi	Tutar	Döviz Cinsi	Açıklama
Vakıfbank	29.08.2013	390.000.000	USD	Torun Tower
Akbank	29.04.2020	1.500.000.000	TL	Korupark AVM (Bursa)
T. İş Bankası A.Ş.	23.05.2019	375.000.000	TL	Mall of İstanbul 2.Etap Otel-Rezidans-Kongre Merkezi
T. İş Bankası A.Ş.	31.05.2011	150.000.000	USD	Mall of İstanbul AVM
T. İş Bankası A.Ş.	20.04.2017	406.398.976,04	TL	Mall of İstanbul AVM
T. İş Bankası A.Ş.	11.12.2020	1.500.000.000	TL	Mall of İstanbul AVM
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	21.05.2018	130.000.000	EUR	Mall of Antalya / Deepo Outlet



OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI - GÜNDEM

14. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Türk Ticaret Kanunu'nun 395-396. Maddeleri gereğince şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapıp yapmadıkları ve bu nevi işleri yapan şirketlere ortak olup olmadıkları ve diğer işlemleri yapıp yapmadıkları hususunda bilgi verilmesi

	TORUN YAPI	YENİ GİMAT GYO	RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	FER YAPI
ORTAK	Aziz Torun Mehmet Torun	Aziz Torun Mehmet Torun Mahmut Karabıyık	Emre Çamlıbel	Ramadan Kumova
YK ÜYESİ	Aziz Torun Mehmet Torun	Mahmut Karabıyık	Emre Çamlıbel	Ramadan Kumova



OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI - GÜNDEM

15. Yönetim Kurulu Üyeleri'ne şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu nevi işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanunu'nun 395-396. Maddeleri gereğince izin verilmesi



16. Dilek ve Temenniler



17. Kapanış

KATILIMINIZ İÇİN TEŞEKKÜR EDERİZ.