

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2012 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

- 1- Şirket Profili
- 2- Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz
- 3- Yönetim Kurulu Üyelerimiz
- 4- Denetçilerimiz ve Müşavirlerimiz
- 5- Şirketimizin Sermaye Yapısı
- 6- Kar Dağıtım Politikası
- 7- GYO Mevzuatındaki Değişiklikler
- 8- Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ
- 9- Önsöz
- 10- 01 Ocak – 30 Haziran 2012 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
- 11- Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Beyanı
- 12- 01 Ocak – 30 Haziran 2012 Hesap Dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPORUN DÖNEMİ: 01.01.2012–30.06.2012 tarihli hesap dönemi

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 06.02.2009 tarih ve B.02.1.SPK.0.15-110 sayılı yazısında, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Seri:XI No:29 sayılı Tebliğ uyarınca hazırladıkları ve Kurul’a ve/veya Borsa’ya gönderdikleri ara dönem faaliyet raporlarının, Seri:VI, No:11 sayılı Tebliğ’in 42. Maddesi hükmünde sayılan asgari unsurları içerecek şekilde düzenlenmesi halinde, üç aylık raporlarını Kurul’a iletmelerine gerek bulunmadığı belirtilmektedir. Bu kapsamda, Şirket Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu’nun kapsamını “Üç Aylık Rapor”daki bilgileri de içerecek şekilde genişletmiş olup, 30.06.2011 döneminden başlamak üzere ayrı bir “Üç Aylık Rapor” düzenlenmemekte ve ilgili dönemlere ait gerekli tüm bilgileri içeren kapsamlı bir “Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu” hazırlayarak finansal tablolarla birlikte kamuya açıklamaktadır.

Bu rapor TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş’nin 01.01.2012 – 30.06.2012 dönemine ilişkin gelişmelerin, Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan faaliyet raporunun, portföyde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgilerin, varsa projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar v.b. bilgilerin, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış altı aylık bilanço ve gelir tablolarının yatırımcılara sunulması amacıyla düzenlenmiştir.

Merkez Adresi

Kavacık, Rüzgarlıbahçe Mah. Selvi Çıkmaşı 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

Rüzgarlıbahçe Mah. Selvi Çıkmaşı No.4 34805 Beykoz - İstanbul
Tel : 0216 425 20 07- 0216 425 20 08 - 0.216.425 03 28 (6 Hat)
Faks : 0.216.537 15 87 – 0216 425 20 00

1. Şirket Profili

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 imkanı veren geniş bir çevre sağlamaktadır. Yerel belediyeler, yükleniciler, satıcılar ve sektördeki diğer katılımcılarla kurulan köklü ilişkiler, Şirketimize, arsalar ve uluslararası geliştirme şirketlerinin erişiminin olmadığı bazı geliştirme fırsatlarına erişimin önünü açmaktadır. Torunlar GYO, bunun yanı sıra alışveriş merkezlerinde kiracı karmasını oluşturmak için kapsamlı bir yurtiçi ve uluslararası marka perakende ağına ve konut geliştirme projeleri için geniş bir müşteri tabanına sahiptir. Ayrıca Torun Ailesi'nin Türk piyasasındaki güçlü itibarından yararlanmakta olan Torunlar GYO, kiracıları, müşterileri ve Türk gayrimenkul piyasasının diğer katılımcılarının Torunlar ismiyle ilişkilendirdikleri kalite ve güven anlayışıyla faaliyetlerini sürdürmektedir.

Torunlar GYO'nun odaklandığı başlıca alan, İstanbul, Bursa, Antalya, Samsun ve Ankara gibi kentsel bölgelerde geniş ile çok geniş kapsamlı, sınıfının en iyisi alışveriş merkezlerinin geliştirilmesi ve varlık yönetimidir. 30.06.2012 itibariyle 11 gayrimenkul, 3 gayrimenkul geliştirme projesi ve 4 iştirakten oluşan portföyün arasında çalışır durumdaki beş alışveriş merkezi ve toplam 221.176 m2 BKA bulunmaktadır. Geliştirilmekte olan projeler arasında, tamamlandığında yaklaşık 150.000 m2 toplam BKA'ya (Brüt Kiralanabilir Alan) ile Türkiye'nin ikinci büyük AVM'si olacağı tahmin edilen Mall of İstanbul projesi dahil İstanbul ve Samsun'da iki alışveriş merkezi projesi ve henüz ticari gayrimenkul açısından doymamış piyasaya sahip bölgelere yapılan Torun Tower gibi ofis projeleri yer almaktadır. 2012'de eski Ali Sami Yen Stadyumu üzerinde geliştirilecek projenin inşaat izni 07.08.2012'de alınmış olup, Özelleştirme Yüksek Kurulu tarafından ihalesi onaylanan Paşabahçe eski Tekel İçki Fabrikasının arsasının da tapusunun üçüncü çeyrekte alınması ile birlikte her iki projenin portföye dahil olması beklenmektedir. 30.06.2012 itibariyle 4 milyar TL'yi aşan konsolide toplam varlıkları içinde %73.5'ini gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri oluşturmaktadır. Büyüme potansiyeli yüksek konut, ofis, otel gibi, çeşitli karma kullanım amaçlı geliştirme projeleri ve proje geliştirilecek arsalar da varlıklar bünyesinde yer almaktadır.

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 kar payı dağıtan güvenilir ve yatırımcının tercih ettiği bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olmak.

3. Yönetim Kurulu

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyelerinin yetki ve sorumlulukları Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi'nin 15., 16. Ve 17. Maddesinde düzenlenmiş olup, buna göre:

"Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir. Şirket'i kimlerin ilzama yetkili olacağı, Yönetim Kurulu tarafından tespit, tescil ve ilan olunur."

Yönetim kurulu gerek yasa, gerekse ana sözleşme ile kendisine yüklenen görev ve sorumlulukları yerine getirirken, kendi sorumluluğunu bertaraf etmeksizin bunları kısmen şirket bünyesindeki komitelere devredebilir.

Yönetim kurulu komitelerinin faaliyet ve çalışma esasları konusunda detaylı bilgi şirketimizin web sitesinde "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" kısmında yer almaktadır.

Yönetim Kurulu toplantılarının gündemi, yönetim kurulu başkanı tarafından diğer yönetim kurulu üyeleri ve şirket üst yönetimi ile görüşülerek tesbit edilir. Yönetim kurulu işlerin gerektirdiği ölçüde toplanmaktadır. Yılın ilk yarısı içinde alınan karar sayısı 20 olmuştur.

28.05.2012 tarihinde gerçekleştirilen 2011 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen ve toplam yedi kişiden oluşan Yönetim Kurulu aşağıda listelenmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu Seri: VI, No:11 sayılı tebliğin 18. Maddesi gereği bağımsız yönetim kurulu üyeleri Ali Alp ve Mehmet Mumcuoğlu'dur.

2012 yılında Genel Kurul'da bağımsız üyeler dahil yönetim kurulu üyelerine aylık net 3.000 TL huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir.

Adı Soyadı	Unvanı	İletişim Bilgileri	Bağımsızlık Durumu
------------	--------	--------------------	--------------------

Aziz TORUN	Yönetim Kurulu Bşk. – Genel Müdür	aziztorun@torunlar.com	
------------	--------------------------------------	------------------------	--

Ali COŞKUN	Yönetim Kurulu Bşk. Vekili	ac@coskun.com.tr	
------------	----------------------------	------------------	--

Mehmet TORUN	Yönetim Kurulu Üyesi		
--------------	----------------------	--	--

Yunus Emre TORUN	Yönetim Kurulu Üyesi- Genel Müdür Yardımcısı	emretorun@torunlar.com	
------------------	---	------------------------	--

Adı Soyadı	Unvanı	İletişim Bilgileri	Bağımsızlık Durumu
------------	--------	--------------------	--------------------

Mahmut KARABIYIK	Yönetim Kurulu Üyesi	mahmut@hukukburosusu.org	
------------------	----------------------	--	--

Mehmet MUMCUOĞLU Yönetim Kurulu Üyesi mehmetmumcuoglu@hotmail.com Bağımsız

Prof Dr. Ali ALP	Yönetim Kurulu Üyesi	aalp@etu.edu.tr	Bağımsız
------------------	----------------------	--	----------

Şirketimizin Yönetim Kurulu üyeleri aşağıdaki tarihlerden itibaren görevlerine devam etmektedirler

- Aziz TORUN (Yönetim Kurulu Başkanı) –Kuruluştan itibaren
- Ali COŞKUN (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) 21.01.2008
- Mehmet TORUN (Yönetim Kurulu Üyesi) 03.05.2010
- Yunus Emre TORUN (Yönetim Kurulu Üyesi) 21.01.2008
- Mahmut KARABIYIK (Yönetim Kurulu Üyesi) 21.01.2008
- Mehmet MUMCUOĞLU (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) 21.01.2008
- Prof Dr. Ali ALP (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) 08.02.2010

29.06.2012’de alınan yönetim kurulu kararına göre Denetimden Sorumlu Komite’de bağımsız üye Mehmet Mumcuoğlu komite başkanı ve bağımsız üye Ali Alp üye olarak atanmıştır. Kurumsal yönetim komitesine bağımsız üye Ali Alp komite başkanı, Şerife Cabbar da üye olarak seçilmiştir. Kurumsal yönetim komitesi; aday gösterme komitesi, riskin erken tesbiti komitesi ve ücret komitesinin görevlerini yürütecektir.

AZİZ TORUN

Yönetim Kurulu Başkanı

1950 yılında Erzincan Kemah'ta doğdu. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesinden 1975 yılında mezun oldu.

1976 - 1982 yıllarında Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığında İş Müfettişliği yaptı.

1982 yılında İş Müfettişliği görevinden ayrılarak özel sektörde iş hayatına devam kararı aldı. Bir süre sonra Torunlar Şirketler Topluluğu kuruldu. Aynı zamanda Torunlar Şirketler Topluluğunu oluşturan şirketlerin bir bölümünün Yönetim Kurulu Başkanlığını da yapmaktadır. Evli, 2 çocuk babasıdır.

ALİ COŞKUN

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1939 yılında Kemaliye – Başpınar'da doğdu. Yıldız Teknik Üniversitesi Elektrik Mühendisliğini bitirdi. İşletme Ekonomisi ihtisası yaptı. Hamburg Wirtschaft Akademie Şeref Diplomasına sahip Yeminli Mali Müşavir olup, Almanca ve İngilizce bilmektedir. Evli ve 2 çocuk babasıdır.

20, 21 ve 22. Dönem İstanbul Milletvekilidir.

58. ve 59. Hükümetlerde Sanayi ve Ticaret Bakanı olarak görev yapmıştır.

Mehmet TORUN

Yönetim Kurulu Üyesi

Mehmet TORUN 1953 yılında Erzincan ili, Kemah ilçesi, Ağaçsaray köyünde doğmuştur. Genç yaşta iş hayatına başlayarak, büyük bir başarı için gereken adımları atmıştır. Evli ve 3 çocuk sahibidir.

Halen Torunlar Şirketler Gurubu'nun bünyesinde bulunan; Torunlar Gıda San. Ve Tic.A.Ş, Torun Çay A.Ş, Torun Pazarlama A.Ş, Ulusal Dış Ticaret A.Ş, Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş' de Yönetim Kurulu Başkanı, Torun Yapı San.Tic.A.Ş, Depa Bitkisel Yağ A.Ş' de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, Nokta İnşaat A.Ş' de Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Netsel Turizm A.Ş' de Yönetim Kurulu Üyeliği devam etmektedir. Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş kurucu ortaklarından.

Yunus Emre TORUN

Yönetim Kurulu Üyesi ve Pazarlama ve Satıştan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

1980 yılında İstanbul'da doğdu. 2002 yılında Marmara Üniversitesi, İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü, 4 yıllık lisans eğitimini tamamlayarak mezun oldu.

2002-2003 yıllarında U.C.L.A. California, USA'da ileri düzeyde İngilizce eğitimi aldı. Halen Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. 'de Yönetim Kurulu üyesi ve Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı ve Yönetim Kurulu üyesi olarak çalışmaktadır. İngilizce bilmektedir. Evli ve bir çocuk sahibidir.

Mahmut KARABIYIK

Yönetim Kurulu Üyesi (Hukuksal Konulardan Sorumlu)

1961 yılında Afyon – Sincanlı'da doğdu. 1982 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesinden mezun oldu.

1983 yılında avukatlık stajının ardından yoğunluklu olarak Ticaret Hukuku, Şirketler Hukuku, Banka ve Sermaye Piyasası Hukuku, İcra-İflas Hukuku alanlarında olmak üzere avukatlık yapmaktadır.

Mehmet MUMCUOĞLU

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1952 yılında Kayseri'de doğdu. 1974 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun oldu. 1977'de Akbank'da Teftiş Kurulu Müfettişi olarak başladığı iş hayatında daha sonra aynı unvanla Dışbank'ta devam etmiş ve 1999'a kadar bu bankanın çeşitli kademelerinde Teftiş Kurulu Başkanlığı dahil önemli görevlerde bulunmuştur. 2003'den beri TC Ziraat Bankası yönetim kurulu üyesi olup, 2005'den bugüne bankanın Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini sürdürmektedir.

İngilizce ve Almanca bilmektedir. Evli ve 2 çocuk babasıdır.

Prof Dr. Ali ALP

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1964 yılında Rize'de doğdu. 1987'de Ankara Üniversitesi'nden İşletme Lisansı ile mezun oldu. 1991'de Marmara Üniversitesi'nde İşletme Yüksek Lisansını ve 1995'de Ankara Üniversitesi'nde İşletme doktorasını tamamladı.

1987'de Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'nda uzman yardımcısı olarak başladığı iş hayatında 1988-1996 arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda uzman, 1996'dan sonra Ekonomiden Sorumlu Devlet Bakanı müşaviri, Başbakanlık'ta ve Kültür ve Turizm

Bakanlığı'nda müsteşar yardımcısı, Emlak GYO'da Yönetim Kurulu Başkanı ve TRT'de yönetim kurulu üyesi olarak görev yaptı.

Akademik tarafta da doçent ve daha sonra profesör unvanını alan Ali Alp, halen Bilkent Üniversitesi ve TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi İşletme Bölümü'nde öğretim üyesi olarak ders vermektedir.

4. Denetçilerimiz

28.05.2012 tarihinde gerçekleştirilen 2011 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen Denetim Kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir.

2012 yılında Genel Kurul'da denetim kurulu üyelerine aylık net 2.000 TL ödenmesine karar verildi.

Şirketimizin Denetçileri aşağıdaki tarihlerden itibaren görevlerine devam etmektedirler

- Kadir BOY (Denetçi) 21.01.2008
- Mehmet Akif Ulusoy (Denetçi) 25.05.2011

Kadir BOY

Denetçi

1956 yılında Sakarya-Gevye'de doğmuştur. 1979 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun oldu. 1980 yılında girdiği Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanları Kurulu'nda; 1983 yılında Hesap Uzmanlığı'na, 1990 yılında Baş Hesap Uzmanlığı'na atandı.1987-1988'de bir yıl, 1993 yılında 4 ay süreyle mesleki inceleme ve araştırmalarda bulunmak üzere İngiltere'ye gitmiştir. 1990-1993 yıllarında; sırasıyla Hesap Uzmanları Kurulu İstanbul Grup Başkan Yardımcılığı ve Kurul Başkan Yardımcılığı görevlerinde bulunmuştur. 15.12.1993 tarihinde İstanbul Defterdar Yardımcılığı görevine getirilmiştir. Bu görevde altı yıla yakın hizmet yaptıktan sonra, 02.03.1999 tarihinden itibaren İstanbul Defterdar Vekili olarak görev yapmış ve 12.01.2000 tarihinde İstanbul Defterdarlığı görevine asaleten atanmıştır. 2004-2005 yılları arasında Maliye Bakanlığı Müsteşar Yardımcısı iken kendi isteği üzerine emekli olmuştur. İngilizce bilmekte olup, çeşitli dergi ve yayın organlarında çıkmış mesleki yazıları mevcuttur. Evli ve 1 çocuk babasıdır.

Mehmet Akif ULUSOY

Denetçi

1961 yılında Kütahya Tavşanlı'da doğdu. 1982 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun oldu. 1983 yılında Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanları Kurulu'nda hesap uzmanı yardımcısı olarak göreve başlamış ve 1993-2003 yılları arasında başhesap uzmanı olarak çalışmıştır. 1995-2006 yılları arasında İstanbul ve İzmir'de vergi dairesi başkanlığı ve defterdarlık görevlerinde bulunmuş, 2007'de Gelir İdaresi Başkanlığı'na vekaleten atanmıştır. Bu görevin ardından TC Lefkoşa Büyükelçiliği Maliye Müşavirliği'ne getirilmiştir.. Evli ve 2 çocuk babası olup, İngilizce bilmektedir.

5. Şirketimizin sermaye yapısı:

Şirket'in çıkarılmış sermayesi, tamamı ödenmiş 224.000.000.- TL (ikiyüzyirmidörtmilyon Türk Lirası) olup, her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 224.000.000. (İkiyüzyirmidörtmilyon) adet paya ayrılmıştır.

Çıkarılmış sermayenin,

- a) 44.905.500 adet payı temsil eden 44.905.500 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup A Grubunu, ;
 - b) 44.905.500 adet payı temsil eden 44.905.500 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup B Grubunu,
 - c) 134.189.000 adet payı temsil eden 134.189.000 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup C Grubunu,
- temsil etmektedir.

A ve B grubu payların, ana sözleşmenin 13 üncü maddesindeki esaslar çerçevesinde yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren İMKB'da işlem görmektedir. Şirketin 30.06.2012 tarihi itibariyle sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Halka Arz Sonrası Ortaklık ve Sermaye Yapısı :

Ödenmiş sermayesi 224.000.000 TL' dir.

ADI SOYADI/

TİCARET ÜNVANI	GRUBU	TÜRÜ	Pay Oranı %	PAY TUTARI (YTL)
Aziz TORUN	A	Nama	20,03%	44.870.280
Aziz TORUN	C	Nama	17,37%	38.918.029
Torun Pazarlama A.Ş.	A	Nama	0,01%	31.698,00
Ali COŞKUN	A	Nama	0,002%	3.522
Mehmet TORUN	B	Nama	20,02%	44.835.060
Mehmet TORUN	C	Nama	17,36%	38.882.809
Yunus Emre TORUN	B	Nama	0,02%	35.220
Yunus Emre TORUN	C	Nama	0,02%	35.220
Torun Pazarlama A.Ş.	B	Nama	0,01%	31.698,00
Mahmut KARABIYIK	B	Nama	0,002%	3.522
Halka arz sonu yeni hissedarlar	C	Nama	25,16%	56.352.942
Toplam Sermaye			100,00	224.000.000

Şirketimizin 224.000.000TL olan çıkarılmış sermayesinin 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 276.000.000 TL. artırılarak 500.000.000 TL'na yükseltilmesi işlemi 16.08.2012'de tamamlanmış ve tescil ettirilmiştir.

16.08.2012 tarihi itibarıyla bedelsiz sermaye artışı sonrası şirketin ortaklık ve sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

ADI SOYADI/

TİCARET ÜNVANI	GRUBU	TÜRÜ	Pay Oranı %	PAY TUTARI (YTL)
Aziz TORUN	A	Nama	20,03%	100.157.000
Aziz TORUN	C	Nama	17,37%	86.871.000
Torunlar Gıda A.Ş.	A	Nama	0,01%	71.000
Ali COŞKUN	A	Nama	0,002%	8.000
Mehmet TORUN	B	Nama	20,02%	100.078.000
Mehmet TORUN	C	Nama	17,36%	86.792.000
Yunus Emre TORUN	B	Nama	0,02%	79.000
Yunus Emre TORUN	C	Nama	0,02%	79.000
Torun Gıda A.Ş.	B	Nama	0,01%	71.000
Mahmut KARABIYIK	B	Nama	0,002%	8.000
Halka arz sonu yeni hissedarlar	C	Nama	25,16%	125.788.000
Toplam Sermaye			100,00	500.000.000

6. Kar dağıtım politikası

Kar dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak pay sahiplerinin menfaati ve şirket menfaati arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenecektir.

Ana sözleşmenin 38.nci maddesi gereği, TTK'nın ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili çerçevesinde kar dağıtımı ve kar dağıtım zamanı kurulca kararlaştırılmaktadır. Şirketimiz söz konusu hükümlere bağlı kalmak şartıyla, şirket kar payı dağıtım politikasını belirler.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca 27.01.2010 tarihinde 2009 yılı faaliyetlerinden elde edilen karların dağıtım esasları ile ilgili olarak, borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, herhangi bir asgari dağıtım zorunluluğu getirilmemesine (31.12.2008:%20), kar dağıtımının Kurul'un Seri:IV, No:27 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği'nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir. Bu uygulama 2011 hesap döneminde de geçerli olup, şirket temettü politikası SPK uygulamasına paralel yürütülmektedir.

Yönetim Kurulumuzun 16.09.2010 tarih ve 2010/68 no.lu toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile çelişmemek kaydıyla, Ortaklığın her yıl dağıtılabilir karının % 50'si oranındaki tutarının temettü olarak dağıtılması hususu Genel Kurul Onayına sunulmak üzere gündeme alınmasına, ilke olarak bu kar dağıtım politikasının Ortaklığın uzun dönemli büyümesinin gerektirdiği yatırım ve diğer fon ihtiyaçları ile ekonomik koşullardaki olağanüstü gelişmelerin gerektirdiği özel durumlar hariç olmak üzere sürdürülmesine oy birliği ile karar verilmiştir. Şirket karına katılım konusunda Ana Sözleşmemizde imtiyaz bulunmamaktadır. Bu politikada yapılacak herhangi bir değişiklikte kamuoyu ayrıca bilgilendirilecektir.

Şirketin genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirketçe ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan safi kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar mevzuat ve esas sözleşme uyarınca dağıtılır.

Şirketin 2011 yılsonu solo kanuni net dönem karı 25.852.762 TL; konsolide SPK karı 177.312.000 TL'dir. Şirket 05.04.2012 tarihli yönetim kurulu kararı ile Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:XI No:29 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan dağıtılabilir net dönem karının mukayesesi sonrasında, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde hesaplanan net dağıtılabilir dönem karımızın yasal yedek akçeler ayrıldıktan sonra %96'sının ve 22.400.000 TL'nin hissedarlara nakden temettü olarak dağıtılması önerisini 28.05.2012 tarihinde yapılan Genel Kurula sunmayı kararlaştırmıştır. 1

TL nominal değerli hisseye isabet eden temettü tutarı 10 kuruş ve oranı %10'dur. Genel Kurul bu teklifi aynen kabul etmiş olup, ortaklarımıza nakit temettü ödeme işlemlerine 31.05.2012 tarihinde başlanmış ve temettü ödeme işlemleri 04.06.2012 günü tamamlanmıştır.

7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler

31.01.2012 tarihli ve 28190 sayılı Resmi Gazete'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri:VI, No:32)" yayınlanmıştır. Bu tebliğ ile getirilen bazı yeni düzenlemeler şunlardır:

- Sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, borsa para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden mevduat/katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler, bu kapsamda portföylerindeki menkul kıymetlerin piyasa değerlerinin en fazla %25'i tutarındaki menkul kıymetlerini 90 gün süreyle ödünç verilen menkul kıymetlerin en az %100'ü karşılığında nakit veya DİBS teminatın saklayıcıda bloke edilmesi şartıyla ödünç verebilirler.
- Bu varlıklara ve 32/A maddesinde yazılı iştiraklere en fazla aktif toplamının %50'si oranında, bu varlıklar içerisinde yer alan yatırım amaçlı Türk Lirası veya yabancı para cinsinden mevduat/katılma hesabına ise en fazla aktif toplamının %10'u oranında yatırım yapabilirler. Portföye alınan varlıkların veya projelerin maliyetlerine ilişkin bedel ödemeleri belirli hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılıyorsa, bunlara karşılık gelen nakit fazlaları da bu varlıklar aracılığıyla değerlendirilebilir. Finansal tabloların hazırlandığı yıl ve takip eden iki yıl içerisinde bu kapsamda yapılacak harcamaların tutarı, %50 oranının hesaplanmasında bu varlıkların toplam tutarından indirilir. Ancak finansal tablonun hazırlandığı tarihten önceki dönemlere ilişkin planlanan harcamalardan gerçekleştirilmemiş olanlar indirim konusu yapılamaz.
- Ortaklıklar, portföydeki gayrimenkullerin satış veya satış vaadi sözleşmeleri ile satışından kaynaklanan senetli alacakları ile kira gelirlerinin teminatı altında ve Kurul düzenlemeleri çerçevesinde varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edebilirler.

Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde 12.05.2012 tarih ve Seri:VI, NO:11 sayılı tebliği ile yapılan değişiklikle gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) portföylerine alınacak üst haklarının *ayrı bir sayfaya ortaklık lehine daimi ve müstakil bir hak olarak kaydolunması* şartı kaldırılmıştır. Böylece, tapuya tescil edilmek ve devrinde kısıtlama olmamak kaydıyla 30 yıldan kısa süreli üst haklarının da GYO'ların portföyüne alınabilmesine olanak sağlanmış ve GYO'ların yatırım yapabilecekleri alanlar genişletilmiştir.

GYO adına üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilen gayrimenkulleri kazanç elde etmek amacıyla satabilirler. GYO'nun edineceği gayrimenkullere ilişkin aynı haklar Medeni Kanun hükümlerine göre tesis edilir.

İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir. Üst hakkı ve devre mülk haklarının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.

18 Mayıs 2012 tarih ve 28296 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır.

2644 sayılı Kanunun 36 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“29.05.2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28 inci maddesi kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye’de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler.

Birinci fıkrada belirtilen şirketlerin Türkiye’de kurulu başka bir şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması durumunda, yabancı yatırımcının ortak olunan şirketteki nihai ortaklık oranının yüzde elli veya daha fazla olması halinde; yabancı yatırımcıların, taşınmaz maliki yerli sermayeli şirketlerin hisselerinin yüzde elli veya daha fazlasını doğrudan veya dolaylı olarak edinmesi ve taşınmaz maliki mevcut yabancı sermayeli şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucunda yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar geçerlidir.

8. Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ

Yıl içerisinde, 30.12.2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmi Gazete’de “Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ” (Seri:IV No:56) yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Tebliğ ile Gelişen İşletmeler Piyasası ve Gözaltı Pazarında

işlem görenler hariç olmak üzere payları İMKB’de işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, ilkelere yer alan bazı maddelere uymakla yükümlü kılınmışlardır.

Tebliğin Geçici Madde 1 hükmü uyarınca, Tebliğe uyum amacıyla gerçekleştirilmesi gereken esas sözleşme değişikliklerinin 30.06.2012 tarihinden geç olmamak üzere yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar tamamlanması zorunludur. Bu çerçevede tüm Borsa şirketleri tarafından

- İlkelerde esas sözleşmeye hüküm konulması zorunluluk olarak getirilen 1.3.10 ve 4.4.7 numaralı ilkelere ilişkin olarak esas sözleşme değişikliği yapılması,
- Zorunlu olarak uygulanacak ilkelere 1.3.1, 1.3.7, 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4, 4.3.5, 4.3.7, 4.3.8, 4.3.9, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.6.2 ve 4.6.4 numaralı ilkelere ilişkin olarak, ortaklıklar tarafından esas sözleşmelerinin mevcut halinin sözkonusu maddelerde belirtilen esaslara uygun olup olmadığının incelenmesi ve bu konularda esas sözleşmede Tebliğ hükümleri ile çelişen uygulamaların bulunması durumunda, gerekli esas sözleşme değişikliklerinin yapılması gerekmektedir.

Ayrıca, 11 Şubat 2012 tarihinde Kurumsal Yönetim İlkelerinin belirlenmesine ve uygulanmasına ilişkin tebliğ (Seri:IV,No:56)’de değişiklik yapılmasına dair Seri.IV ,No:57 sayılı tebliğ ile : Seri IV No:56 sayılı tebliğin:4.37 nolu ilkesinin “g” bendi ; 1.3.10 numaralı maddesi; 4.3.4 numaralı maddesi,4.3.5 nolu maddesi; 4.3.8 maddesinin üçüncü fıkrası değiştirilmiş olup aynı zamanda ve 4.3.7 nolu maddesine “i” bendi eklenmiş ve 4.3.10 nolu madde eklemesi yapılmıştır.

Payları İMKB’de işlem gören halka açık anonim ortaklıklar sistemik önemlerine göre piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki payların piyasa değerleri dikkate alınarak üç gruba ayrılmış ve farklı gruptaki şirketler için farklı seviyede zorunluluklar öngörülmüştür.

SPK’nın 2012/1 sayılı haftalık bülteninde borsa şirketlerinin kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasına ilişkin olarak dahil oldukları gruplar açıklanmıştır. Buna göre Gruplara ilişkin yapılan tanımlamalar kapsamında; 30.06.2012 itibariyle Şirketin toplam piyasa değerinin 1 milyar TL’nin üstünde, fakat fiili dolaşımdaki paylarının piyasa değerinin ortalaması 250 milyon TL’nin altında olması nedeniyle Torunlar GYO 3. Grupta yer almaktadır. Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan maddelerin bazıları üçüncü grupta yer alan şirketler için zorunlu olmadığından, Şirket için bazı maddelerin uygulanma zorunluluğu bulunmamaktadır. Diğer yandan Şirketin fiyat ya da fiili dolaşımdaki pay oranının değişmesi sonucu üst gruplara yükselmesi durumunda, yeni gruba ilişkin Kurumsal Yönetim İlkelerine tabi olunacaktır.

SPK 11.02.2012 tarihli Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Tereddüt Oluşturan Hususlar Hakkında Basın Duyurusu ile 30.12.2011 tarihli Seri :IV, No:56 sayılı Tebliğe açıklık getirmiştir. Buna göre:

- Yönetim kurulunun tamamı icrada görevli olmayan üyelerden oluşabilir. Murahhas üye icracı üye, yönetim kurulu başkanı üstlendiği göreve göre icracı veya icracı olmayan olarak sınıflandırılır.

- Bağımsız yönetim kurulu üyesi adayı şirketin son 5 yıldaki yeminli mali müşaviri ise, ancak holding çatısı altındaki diğer şirketlerde bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapabilir. Ancak son 10 yıl içerisinde grup bünyesinde en fazla 6 yıl bağımsız üyelik yapmış olması gerekir.
- Ana şirketin kanuni denetçisi görevinden ayrılması halinde holding şirketlerinde bağımsız üye olarak görev yapabilir.
- Denetim komitesi hariç komitelerde görev alacak üyelerin çoğunluğunun yönetim kurulu üyelerinden oluşması gerekmektedir.

SPK'nın 16.02.2012 tarih ve 5/136 sayılı kararı ile Seri:IV, No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğinde atıf yapılan önemli nitelikteki işlemlerde esas alınabilecek önemlilik kriterinin belirlenmesinde aktif toplamının %20'si veya ilgili hisse grubunun %40'ı veya özkaynakların %25'i veya brüt satış hasılatının %20'sinin kullanılması kararlaştırılmıştır.

26 Haziran 2012 tarih ve 28335 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Seri:IV, No:60 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ'de Değişikli Yapılmasına Dair Tebliğ" ile 30.12.2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: IV No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ'in 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"(9) Ana faaliyet konusu, kamu hizmeti vermek üzere kamu kurum ve kuruluşları tarafından süreli veya süresiz olarak verilmiş bir lisansın veya bir imtiyazın kullanılması olan veya kamu kurum ve kuruluşlarının imtiyazlı pay sahibi olduğu Borsa şirketlerinin bağımsız yönetim kurulu üyeleri için, Kurul'un uygun görüşünün alınması koşuluyla, 4.3.6 numaralı ilke ile 4.3.7 numaralı ilkenin (d) ve (f) bentlerinde belirtilen kriterler uygulanmaz."

Aynı Tebliğin ekinde yer alan "Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin 4.3.7 numaralı maddesinin (a) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olması,"

Aynı Tebliğin ekinde yer alan "Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin 4.3.7 numaralı maddesinin (f) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla üniversite öğretim üyeleri hariç, kamu kurum ve kuruluşlarında üye olarak seçildikten sonra tam zamanlı çalışmıyor olması,"

9. Önsöz

Değerli Ortaklarımız,

AB bölgesindeki yüksek kamu borçlarına ilişkin endişeler, gerek piyasa ve likidite riski açısından gerekse finansman ve ticaret kanalıyla hemen her ülkede etkilerini sürdürmeye devam etmektedir. İkinci çeyrekte; Fransa'da seçim sonrası belirsizlikler, İspanya ve İtalya'da hızla yükselen faizler, Yunanistan'ın Euro'daki geleceğine ilişkin endişeler ve seçim belirsizliği gibi gündem maddeleri endişeleri daha da kuvvetlendirmiştir. Bu arada, büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize ederek "Twist Operasyonu"na yıl sonuna kadar devam etme kararı alan ABD ve 2008'den bu yana ilk defa faiz indirimine giden Çin'den gevşeme sinyalleri gelmektedir.

Türkiye, Ortadoğu'daki politik risklere rağmen, bu dalgalı konjonktürde olumlu yönde ayrıışan gelişmekte olan ekonomilerden biri olmuştur. İkinci çeyrekte faiz oranlarında değişikliğe gitmeyen TCMB'nin sıkça başvurduğu istisnai gün uygulaması ve zorunlu karşılıkların döviz ve altın cinsinden tutulabilme oranları konusunda yaptığı düzenlemeler sayesinde TL'nin değeri diğer gelişmekte olan ülkelere nazaran daha istikrarlı seyretilmiştir. Gerileyen petrol fiyatları ve işlenmemiş gıda fiyatlarındaki olumlu seyrin katkısı ile enflasyonda başarılı bir seviyeye ulaşılmıştır. Cari açık da, üç çeyrektir büyümeye net pozitif katkı yapan ihracatın etkisi ile yavaş yavaş gerilemektedir. Cari açığı azaltmayı hedefleyen teşvik yasası ve hanehalkı tasarruflarını arttırmayı amaçlayan bireysel emeklilik yasası dönemin diğer öne çıkan gelişmeleri olmuştur. Bu olumlu makro verileri ve düzenlemeleri değerlendiren uluslararası derecelendirme kuruluşu Moody's'in Türkiye'nin notunu bir derece yükseltmesinin piyasalara yansımaları olumlu olmuştur.

Ülkemizin ana büyüme motorlarından olan inşaat ve tamamlayıcı sektörlerindeki büyüme veya yavaşlama ülke ekonomisinde de kendisini aynı yönlü olarak hissettirmektedir. Büyümedeki kontrollü yavaşlama inşaat sektöründe de etkisini gösterecektir. Ancak mevcut devam eden inşaatlar ve nüfusa bağlı doğal talebin devam edecek olması bu etkiyi azaltacaktır

Yapılmakta olan ve bu yıl içinde yapılan yasal düzenlemeler ve mevzuat çalışmaları da Türk Gayrimenkul Sektörü'nün ivmelenmesini hızlandıracak etkenler olarak dikkat çekmektedir. Özellikle yabancılara gayrimenkul satışı, 2B arazileri ve kentsel dönüşüm düzenlemeleri sektördeki canlılığı fazlasıyla arttıracaktır. 2011'in son çeyreğinde artan yabancı ilgisi de 2012'de bu trendi destekleyeceği görünümündedir.

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem gören en değerli ikinci GYO unvanını taşıyan ve en yüksek ikinci portföye sahip olan "Torunlar GYO" artan başarı grafiğini her geçen gün daha yükseğe taşımaya devam ediyor. Yılbaşından bugüne %50'ye yaklaşan değer artışı ile İMKB'deki başarılı performansı ve hayata geçirdiği önemli projeler ile birçok ilki gerçekleştiren, bu sayede topluma ve ülkesine katma değer sağlayan Torunlar GYO, Türkiye'nin yükselen en önemli şirketlerinden biri olmayı başarmıştır.

Şirketimiz, 4 milyar TL'yi aşan konsolide varlıkları ile 2012 yılında da birçok değerli projeyi hayata geçirmeye devam etmektedir. Yapı ruhsatı alınarak inşaatına başlanan ve önümüzdeki aylarda önsatışlarına başlanacak olan Mecidiyeköy 'Ali Sami Yen' projesi, rezidanslarının ve ofislerinin yüzde 60'ı çok kısa bir sürede satılan ve AVM lansmanı yapılan 'Mall of İstanbul', Haziran ayı içerisinde açılışını gerçekleştirdiğiniz 'Bulvar Samsun AVM', yılın son çeyreğinde sahiplerine teslim etmeye hazırlandığımız 'Korupark Teras Evleri., proje geliştirme çalışmaları devam eden ve yakında inşaatına başlayacağımız Maltepe ve 355 milyon TL bedelle en yüksek teklifi verdiğimiz Paşabahçe arazisi projeleri, portföyümüzün mevcut ve geliştirilen projeleri arasında ilk sıralarda yer almaktadır.

Şirketimiz 28.05.2012 tarihli genel kurulunda aldığı kararla net dağıtılabilir karının %96'sını dağıtarak 1 TL nominal hisseye %10 temettü verdi. Sermayesini %123.21 bedelsiz artışla 224 milyon TL'den 500 milyon TL'ye çıkardı ve işlemler 16.08.2012'de tamamlandı. Yabancı fonlar ilk altı ayda 4.1 milyon USD Torunlar GYO hissesi satınaldılar.

2012 yılı sonunda Ali Sami Yen ve Paşabahçe projelerinin de portföye eklenmesiyle şu anda 3.7 milyar TL olan portföy büyüklüğümüzü ve hisse başına net aktif değeri çok daha yukarılara taşıyacağız. 2012 yılsonu finansallarımız içinde bu yıl teslimi gerçekleştirilecek Korupark Teras Evleri kesin satış gelirleri de yer alacak ve AVM kira gelirlerimiz ile birlikte toplam satış gelirlerimize önemli bir katkı sağlayacaktır.

Şirketimiz halka arzdan bugüne geçen sürede 573.2 milyon TL yatırım gerçekleştirdi. Yatırımlarımızı hız kesmeden sürdürürken mevcut portföyümüz ile özellikle AVM yatırımlarından kaynaklanan pozitif bir geri dönüşle oldukça verimli bir dönem olarak kayda geçti.

Torunlar GYO, 2012 yılı ilk altı ayda 76.7 milyon TL satış geliri, 56.6 milyon TL vergi, faiz ve amortisman öncesi kar (VAFÖK) ve 97 milyon TL net kar elde etti. Karımızın önemli bir bölümü Torunlar GYO'yu diğer GYO'lardan farklılaştıran sürekli kira gelirlerinden kaynaklanmaktadır. Ortalama %99 doluluk ile yönettiğimiz dört alışveriş merkezimizde ilk yarıyıl da ziyaretçi trafiği %4.7 ve AVM cirosu %11 artmıştır. Kira gelirlerimizi geçen yılın aynı dönemine göre %17.6 oranında artırmış olup, hedeflerimizin de üzerine çıkmayı başardık.

2011’de başlayan Korupark Teras Evleri, Mall of İstanbul ve Torun Tower inşaatları devam etmektedir. Sert kış koşulları sebebiyle durgun geçen Şubat ayı hariç, Ocak ve Mart aylarında konut satışları canlılığını sürdürmüştür. İlk altı ayda Korupark 3. Eapta 42 konut satılarak 20.9 milyon TL, Mall of İstanbul’da ise 89 konut ve 36 ofis satılarak 62.6 milyon TL taahhütlü ön satış geliri elde edilmiştir. Böylece Haziran 2012 sonuna kadar 1114 konuttan 629 ve 116 ofisten 76 adedi için ön satış sözleşmesi imzalandı. Korupark 1 ve 2. Eapta da ilk yarıyıda kalan 61 konuttan 4 konutun kesin satışını yaptık ve 2.2 milyon TL gelir elde ettik.

Özetle 2012 yılının ilk yarısı Torunlar GYO’nun Türkiye ekonomisindeki durgunluğa rağmen hem önemli yatırımlarını devam ettirdiği, hem de sürdürülebilir karlılığını artırdığı bir dönem olarak kayda geçti. Yılın geri kalanı için de performansımızı arttırarak devam ettirmeyi planlıyoruz.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı

Aziz TORUN

10. 01.01.2012 – 30.06.2012 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

1. Ekonomik görünüm

DÜNYA

	GSYİH (%)			TÜFE (%)		
	2011	2012 T	2013 T	2011	2012 T	2013 T
Dünya	3.6	3.1	3.5	4.5	3.4	3.5
ABD	1.7	2.0	2.5	3.1	2.3	2.5
Japonya	-0.7	3.1	1.2	-0.3	0.5	-0.1
Euro Bölgesi	1.5	-0.5	0.3	2.7	2.3	1.7
İngiltere	0.8	0.0	1.8	4.5	2.8	1.9
Avusturalya	2.0	3.9	3.5	3.4	1.8	3.0
Kanada	2.4	2.5	3.0	2.9	2.4	2.5
Polonya	4.3	2.5	2.0	4.3	3.6	3.3
Türkiye	8.5	3.0	4.5	6.5	9.2	6.5
Güney Afrika	3.1	2.7	3.6	5.0	5.6	5.3
Rusya	4.3	4.0	4.1	8.4	5.5	7.8
Çin	9.2	7.9	8.4	5.4	2.8	3.5
Hindistan	7.0	6.3	6.5	9.5	7.5	7.0
Brezilya	2.7	1.5	4.2	6.6	5.1	5.0

Kaynak: Deutsche Bank

ABD ekonomisi bu yıl %2'nin altında büyümesi beklendiği için, Amerikan Merkez Bankasının ilave teşvik tedbirleri için kapı açık duruyor. 12-13 Eylül'deki Federal Açık Piyasa Komitesi toplantısında en erken bu duyurulabilir ki bunun sinyalleri Ağustos sonundaki Jackson Hole toplantılarında alınabilir. Erken bir hareket için %2 civarında gezinen çekirdek enflasyon başlıca engel olmasına rağmen, potansiyelin altındaki büyüme, yumuşak işgücü piyasaları, diplerdeki tüketici güveni ve ekonomik şartların kötüleştiğine dair açık işaretler ; yavaşlayan ekonomik faaliyeti geri çevirmek için ilave miktarsal gevşeme veya yeni araçları çağırmaya yetecektir.

Son veriler gerçekten artan durgunluk riskini gösterdi. İmalat anketleri güven endeksinde daha da bozulma gösterirken, perakende satışlarındaki zayıflık ikinci çeyrek GSYİH'de

sadece %1 büyümeye işaret ediyor. Avrupa ve Asya'nın görünümü kısa zamanda düzelmeyeceğine göre, ikinci yarıda %2'nin üzerinde büyüme zor görünüyor. Ayrıca ABD seçimlerine ve 500 milyar USD bütçe açığına (mali uçurum) yaklaşıldıkça, görünüm daha parlak olmayacak. ABD Merkez Bankasının bu şartlar altında daha erken harekete geçmek için geçerli sebebi olduğu düşünülmektedir.

İlave parasal politika teşvikinin ikinci miktarsal gevşeme kadar faydalı olacağı tartışmalı olsa da, özel yurtiçi talepteki kuvvetlenme ve konut piyasalarında yeni başlayan toparlanma yapısal nitelikte görünüyor. Yurtiçi talep 2011'de %2.7 büyürken, 2012 birinci çeyreğinde %3 arttı. Konut hizmetleri geçtiğimiz birkaç yılda toparlanmanın önündeki en önemli engel olurken, birinci çeyrekte konut yatırımlarında yıllıklandırılmış %18 büyüme ve fiyatlarda yıllıklandırılmış %4.7 artış, konut başlangıçları ve yapı izinlerindeki zıplama; bu toparlanmanın mevsimsel olmadığını gösteriyor.

Hanelerin mali durumu da iyileşti. Merkez Bankasına göre, likid varlık/borç oranı uzun vadeli ortalamasına yakın seyrediyor ve hanehalkının borç/yurtiçi GSYİH oranı göreceli olarak hala yüksek olsa da önemli ölçüde iyileşti. Daha düşük enerji maliyetleri benzin fiyatlarındaki her 1 sentlik düşüşe karşılık tüketici harcamalarını 1 milyar USD arttıracaktır. İlave parasal gevşeme AB bankalarının yeniden sermayelendirmesi yavaş yavaş ilerlerken, en azından değerli bir zaman kazandıracaktır. ABD Merkez Bankası ilave teşvik paketine açık iken, gelecek haftalardaki ekonomik veriler yakından izlenecektir, fakat riskli varlıklara göre piyasa tepkisi hafifleyecektir. Zayıf veriler hiç şüphesiz üçüncü miktarsal gevşeme beklentilerini artıracaktır.

AB yetkilileri sistemik bankacılık sektörü riskini kontrol altına almada kilit adımlar atmışlardır, fakat önemli uygulama sorunlarını çözümsüz bırakmışlardır. Ayrıca yaz aylarında maddi bir ilerleme sağlanması muhtemel gözükmemektedir ve bu, bölgenin toparlanmasını daha da geciktirebilir. İspanyol bankalarına Temmuz sonuna kadar 30 milyar € ilk dilim sağlandı. İspanya revize edilen hedeflere daha güvenilir şekilde taahhütte bulunmak için ilave kemer sıkma önlemlerini ilan etti. AB içinde yük paylaşımına artan siyasi direnç sebebiyle, Avrupa Finansal İstikrar Fonunun kötü bankayı nasıl sermayelendireceği ve İspanya devletinin nihayetinde bu yapıya garantör olup olmayacağı açık değildir. Bütün sürecin bu yılsonunda federal banka denetiminin uygulanmasını bekleyip beklemeyeceği de görülecektir. Tüketici kredisinin sınırlanması ve konut piyasasının pratikte tıkanması sebebiyle, görünürde ekonomik bir canlanma beklenmemektedir.

Parasal cephede Avrupa Merkez Bankası, ABD Merkez Bankasına göre daha az hazırlıklı görünmektedir. Avrupa Merkez Bankası teminat kurallarının gevşeteceğinin sinyalini verdi, fakat bu karışık ve zaman alıcı bir süreçtir. Daha rahat teminat şartları devletlerin finansmanını kolaylaştırmak için önemlidir. AB makamları önce bankaların yeniden sermayelendirilmesini ve Avrupa İstikrar Mekanizmasını sağlamak zorundadır. Piyasa şartları daha kötüleşmedikçe, uzun vadeli refinansman operasyonlarına bir raund daha eklenmesi daha uzun süre alacaktır. Avrupa İstikrar Mekanizması ve mali anlaşma konusunda Almanya Anayasa Mahkemesinin 12 Eylül'de vereceği karar beklenecektir.

Gelişen pazarlarda büyüme bu yılın ilk yarısına kadar devam etti ve bazı durumlarda politikaların gevşetilmesini teşvik etti. Avrupa'da faaliyetlerde devam eden zayıflık ve ABD ekonomisinde açık yumuşama işaretleri dikkate alınırsa, daha küçük ve daha açık pazarlarda biraz yavaşlama beklenebilir. Fakat son çeyreklerde en büyük gelişen pazarlarda (Çin, Hindistan ve Brezilya) bile büyüme oranlarının kademe kademe düştüğü görüldü.

Ekonomi Lehman krizinin şokundan çıkarak 2010'un başında toparlanıp zirveye çıkarken, büyüme örneğin Çin'de ikinci çeyrekte yıllık bazda %7.6'ya geriledi ve bu oran 2009 üçüncü çeyrekte beri en düşük orandır. Üçüncü çeyreğe girerken göstergeler faaliyetin cansız kalmaya devam ettiğini göstermektedir. Politikanın gevşetilmesi ve dış talebin kuvvetlenmesi yılın son çeyreğinde büyümede daha ılımlı bir hızlanmayı destekleyecek ve büyümeyi %7.9'a çekebilecektir.

Hindistan'da büyüme 2010'da iyi dayandı, fakat para politikası sıkılaştıkça büyüme gevşedi. Yılın ilk çeyreğinde büyüme yıllık %5.3 ile yedi yılın en düşük seviyesindeydi.

En büyük gelişen pazarlardaki yavaşlama birinci çeyrekte yıllık sadece %0.8 büyüyen Brezilya'da daha keskindir. Brezilya'da 2012'de büyüme %1.5 olarak tahmin edilmektedir. Çin'in ve ticarete emtianın artan önemi ve önceki yıllarda hızlı kredi genişlemesinin geri ödemesi yavaşlamanın ana sebepleridir. Otomotiv sektöründeki stres işaretleri artmaktadır ve geri dönmeyen kredi oranları zirvededir. Düşük işsizlik ve artan emek gelirleri tüketimi iyi desteklemektedir. Yatırım ilk çeyrekte yıllık %2.1 düştü ve küresel ekonomik şartlara, emtia fiyatlarına ve hükümetin verimlilikten ziyade tüketimde ısrar eden politikalarına çok duyarlıdır.

BRIC ülkeleri arasında sadece Rusya son çeyreklerde sürekli bir büyüme yaşadı. Kamu harcamaları ve rekor seviyede düşük işsizlik ve enflasyon seviyelerinin desteklediği GSYİH birinci çeyrekte yıllık %4.9 büyüdü. Fakat bu faktörlerin desteği yılın ikinci çeyreğinde sönmeye başlayacaktır. Petrol fiyatlarının yumuşamasıyla (Brent petrol tahmini 2012 için 106 USD ve 2013 için 104 USD) Rusya'nın 2012'de %4 büyüyeceği tahmin edilmektedir.

Avrupa, Ortadoğu ve Afrika'da büyüme hayal kırıklığı yaratmıştır. Çek Cumhuriyeti, Macaristan ve Romanya'da üretim kriz öncesi seviyelere henüz dönmemiştir ve bu üç ülke mali sıkılaşma, borç geri ödemesi ve zayıf dış talep sebebiyle durgunluğun eşiğindedir. Bunun istisnası birinci çeyrekte çeyrek bazında %0.8 büyüyen Polonya'dır ve bu ülkede de ikinci yarıda yavaşlama beklenmektedir.

Güney Afrika'da yurtiçi talep iyi dayanmıştır; fakat ihracat zayıflamıştır. Ekonominin bu yıl %2.7 büyümesi beklenmektedir. Güney Afrika Merkez Bankası faiz oranlarını 50 baz puan indirmiştir ve daha da gevşeme imkanını açmıştır.

Brezilya erken harekete geçmiş ve geçen Eylül'den beri faiz oranlarını 450 baz puan indirmiştir. Diğer ülkeler enflasyon riskinin gevşemesini beklemişlerdir. Çin'de manşet enflasyon Haziran'da %2.2'ye düşmüş ve geçen ay 50 baz puan oran kesintisini doğrulamıştır. Çek Cumhuriyeti, İsrail ve Kore geçtiğimiz haftalarda Çin'i takip etmişlerdir.

Bazı tarımsal emtia fiyatlarındaki son artışlar (mısır ve soya) gıdanın gelişen Pazar tüketim sepetlerindeki yüksek ağırlığı dikkate alınırsa deflasyon sürecini yavaşlatabilir. Böyle bir ortamda gelişen piyasalar Merkez Bankalarının agresif bir gevşeme döngüsüne toplu olarak girmesi beklenmemektedir.

TÜRKİYE

Türkiye ekonomisinde öngörülen yumuşak iniş süreci, yılın ilk yarısında beklenenden daha sert oldu. Ekonomide soğuma ve talepte daralmanın damgasını vurduğu yılın ilk yarısında, hem tüketim, hem üretim cephesinde küçülme eğilimi görüldü. Tüketim cephesinde geçen yılın sonlarında ortaya çıkan daralma eğilimi, bu yıl itibariyle ivme kazandı. Bu gelişme sanayi üretim artışının hız kesmesine yol açarken, ithalatta hızlı bir düşüş yaşadı. İç ve dış talepteki daralmaya bağlı olarak sanayi üretimi fren yaptı; hammadde, dayanıklı-dayanaksız tüketim, yatırım malları ve enerji üretimi hız kesti. Başlıca yurtiçi talep göstergelerinden beyaz eşya ve otomobil üretim ve satışlarında ilk yarıda ciddi düşüşler yaşanırken, otomotiv, petrol, mobilya gibi temel sektörlerde kan kaybı ciddi boyutlara ulaştı. İç talep daralmasının yol açtığı etki tüketim ve yatırım malı ithalatında da kendini gösterdi. Şirket kuruluşları azaldı, kredi genişlemesi durma noktasına geldi, vergi tahsilat artışı yavaşladı, bozulan iş ilişkileriyle karşılıksız çek ve protestolu senet sayısında hızlı artış yaşandı.

Otomobil satışları yılın ilk yarısında geçen yıla göre %15.6 geriledi. Buzdolabı, çamaşır makinesi, bulaşık makinesi ve fırın olmak üzere dört ana ürünün satışları ilk yarıda sadece %0.9 oranında bir artış gösterdi. Geçen yıl ilk yarıda %41.4 artan tüketim malı ithalatı, bu yıl aynı dönemde %15.9 oranında düştü. Geçen yıl ilk yarıda %38 artış yaşanan yatırım malı ithalatında da bu yıl ilk yarıda %10.5'lik bir düşüş meydana geldi. İç ve dış talepteki daralmanın etkisiyle üretim cephesinde de ciddi bir daralma yaşandı. Geçen yıl ilk yarıda sanayide %11 olan üretim artışı bu yıl aynı dönemde %3.1'e düştü. İlk altı ayda kurulan şirket sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %26.3 geriledi.

Bankacılık sektörünün geçen yıl ilk yarıda %16.4 olan toplam kredi genişlemesi, bu yıl %8.9'e düştü. İlk çeyrekte %1.4, ikinci çeyrekte de %6.6 büyüyen kredi hacmi 759.8 milyar TL'ye ulaştı. Konut kredileri altı ayda %5.1 artışla 78.384 milyon TL oldu. İnşaat sektörünün kredi hacmi aynı dönemde %8.8 artışla 43.262 milyon TL'ye ulaştı. Kredilerde yılın ilk yarısındaki temponun devamı durumunda toplam kredi hacminin yılın tümünde %17-20 arasında büyüyerek 825-850 milyar TL dolayında gerçekleşmesi bekleniyor.

Geçen yıla göre protestolu senet sayısı %14, tutarı ise %30 arttı. İlk 6 ay itibariyle toplam vergi gelirinde geçen yıla göre artış %6.9 ile son yılların en düşük düzeyinde gerçekleşti.

Bu yılın ilk çeyreğinde sanayi üretimi %2.8 artarken, milli gelir büyüme oranı %3.2 düzeyinde gerçekleşmişti. Sanayinin bu yılın ilk yarısındaki performansına bağlı olarak bu dönemdeki GSMH büyüme oranının %4'ün altında kalması bekleniyor. Sanayide ikinci çeyrek ve ilk altı ay itibariyle kaydedilen artış oranı, ilk yarı büyüme oranının %3.5 dolayında çıkabileceğine işaret ediyor.

Yılın ilk altı ayında ihracat 2011'in aynı dönemine göre %13.4 artışla 74 milyar 373 milyon USD'ye ulaşırken, aynı dönemde ithalat 117 milyar 163 milyon USD ile geçen yılın %2.1 altında kaldı. İlk yarıda dış ticaret açığı %21 küçülerek 42.790 milyon USD'ye geriledi. Dış ticaret açığındaki rekor düzeydeki küçülmenin, iç talebin nisbi gerilemesine bağlı olarak ithalatın azalmasına ve bir süredir İran'dan ithal edilen petrol ve gaz bedelinin altınla ödenmesi şeklindeki işlemin ihracat sayılmasının etkisiyle ihracat hacmindeki büyüme sonucu oluştuğu gözleniyor.

Yılın ilk altı ayındaki cari açığın 44.8 milyar USD'den 31.1 milyar USD'ye düşmesi de cari açığın kendisinde meydana gelen iyileşmenin net sonucu. Bu geçen yıla göre %31 düşüş demek. Haziran itibariyle son bir yıllık cari açık da ekonomideki yavaşlama ve dış ticaret dengesindeki dengelenme sürecine paralel olarak 63.5 milyar USD'ye indi. Geçen yılın Ekim ayında 78.6 milyar USD ile rekor kıran cari açığa 9 ayda 15.1 milyar USD iyileşme sağlandı. Cari açığındaki iyileşmede hisse senedi ve tahvile para girişinin sürmesi etkili oldu. Bu yılın ilk yarısında aylık ortalama cari açık 5.2 milyar USD. Emtia fiyatları düşük, enerji fiyatları dalgalı ve ekonomik büyüme de son yılların en düşük düzeylerine indiği bir ortamda ortalama cari açık bu kadar indi. Kaldı ki yılın ikinci yarısında ekonomide biraz daha canlanma bekliyoruz. Petrol ve emtia fiyatlarının yükselmeyeceğini varsaysak bile, genel gidiş daha çok yatay dalgalı olmaya aday gibi görünüyor. Cari açığın milli gelire oranı ise %8'in altına inebilir.

Turizm gelirlerinde ikinci çeyrekte elde edilen artış, ilk çeyrekteki kan kaybını telafi edemedi ve yılın ilk yarısı itibariyle toplam yabancı turist sayısı 11.787.040 kişi ile geçen yılın eş dönemindekinin %2.6, turizm geliri de 6.582 milyon USD ile %2.2 altında gerçekleşti. Ocak-Haziran dönemleri itibariyle yabancı turistlerin geçen yıl 556 USD olan ortalama harcama tutarı bu yıl da 558 USD düzeyinde gerçekleşti.

Türkiye'de kamu kesiminin toplam borç stoku 520.764 milyon TL'dir. Türkiye'nin Mayıs itibariyle orijinal vadesine bakılmaksızın gelecek bir yıl içinde yapması gereken toplam dış borç servisi ise 142.020 milyon USD'dir. En büyük ağırlık 118.757 milyon USD ile özel sektöre

ait bulunuyor. Türkiye’de kamu kesimi ve özel sektörden daha fazla borçlu konumda olanlar hanehalkıdır. 2011 yıl sonunda hanehalkının borç stoku 251.9 milyar TL, borçlanma oranı da (borç/harcanabilir gelir) %51.7’dir.

2011’de Türkiye’de 19.311.637 hane bulunmaktadır. Tek yetişkinli ailelerin toplam hanehalkları içindeki payı %9.15%’den %12.84’e çıktı ve payı %13.93 olan üç ve daha fazla çocuklu ailelere yaklaştı. Yalnız yaşayanların sayısında patlama yaşanırken ataerkil aile sayısında sürekli bir düşüş yaşanıyor. TÜİK’in hanehalkı harcama verilerine göre, 2011’deki yüksek büyüme hızından sadece en zengin kesim payını alabildi. 2010’da en zengin %20, en yoksulun 3.97 katı harcarken, 2011’de fark 4.03 kata çıktı. Geçen yıl ailelerin harcamalarında meydana gelen artışın yaklaşık üçte biri akaryakıt zamlarının ateşlediği ulaştırmaya gitti. Aile bütçesinde ulaştırmanın payı 2.17 puan birden artarak %17.24’e çıkarken, gıdanın payı %20.72 ve kira ve konut harcamalarının payı %25.81’dir. Gelir dengesinde asıl hasar orta sınıflarda yaşandı.

İşsizlik oranı Mayıs döneminde %9.4’ten %8.2 ile uzun dönemdeki en düşük düzeyine indi. Bir yılda hizmetler kesimi 704.000, inşaat 59.000 ek istihdam imkanı yaratırken, sanayi kesiminde istihdam 17.000 azalma gösterdi. Talepteki daralma az da olsa sanayi kesimini etkiliyor.

a) Konut sektörü

200 alt sanayi dalını besleyen inşaat sektörünün ortalama 2.54 çarpan etkisi ile 2011 yılında Türkiye ekonomisine genel katkısı yaklaşık 300 milyar TL olarak gerçekleşti. Ekonomideki yavaşlamaya paralel olarak yılın birinci çeyreğinde inşaat sektöründeki üretim artışı, hem bir önceki yılın aynı dönemine, hem de 2011’in son çeyreğine kıyasla önemli ölçüde hız keserek %2.8 oldu. Bu dönemde geçen yılın aynı dönemine kıyasla GSYH %3.2 büyürken, inşaat sektöründe kaydedilen büyüme %2.8 oldu.

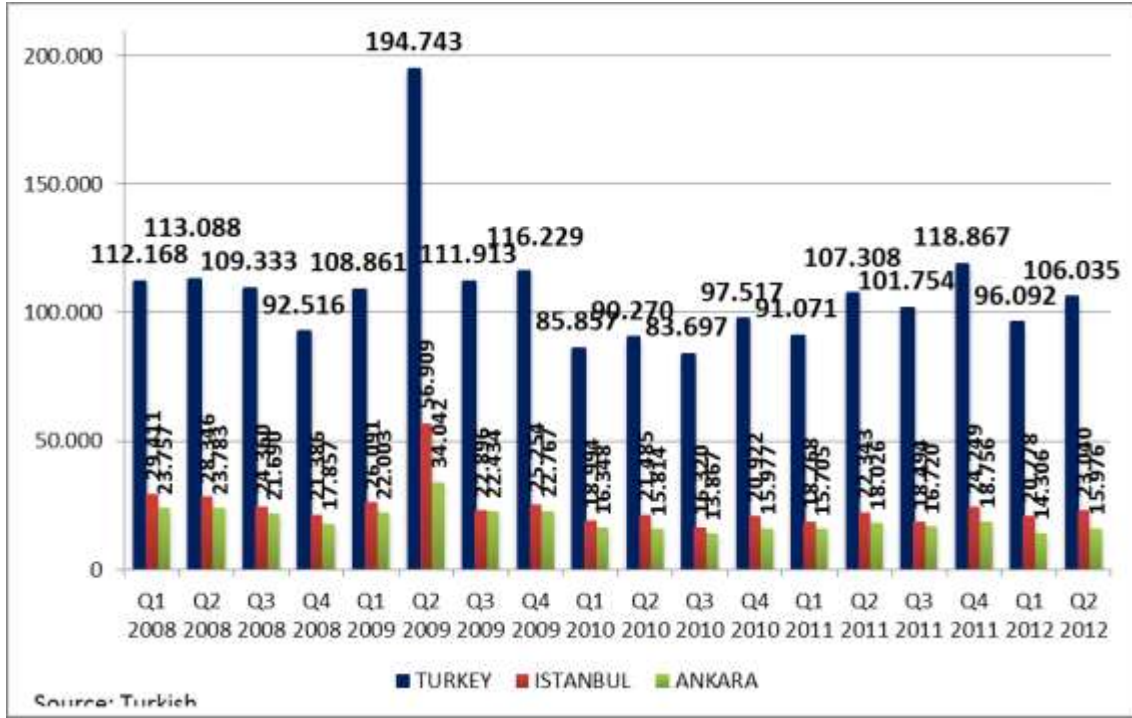
İnşaat sektörüne bu yılın ilk yarısında 1.254 milyon USD tutarında doğrudan yabancı yatırım girişi gerçekleşti. 2011'in tamamında sektöre gelen toplam yatırım ise sadece 303 milyon USD idi. Yabancıların sektördeki yatırımı bir anda 8'e katlandı.

Geçtiğimiz Mayıs ayında çıkan Mütakabiliyet Yasası kapsamında yabancıya 3 milyar USD'lık satış bekleyen gayrimenkul sektörünün beklentisi yasayla ilgili yönetmeliğin gecikmesi sebebiyle ertelendi. Mütakabiliyet düzenlemesiyle Almanya, ABD, Bahreyn, Arjantin, Belçika, Birleşik Arap Emirlikleri, Brunei, Bulgaristan, Dominik Cumhuriyeti, Fransa, Finlandiya, Türkmenistan, St. Vincent, Tuvalu, İngiltere, İspanya, İtalya, Japonya, Kanada, Güney Kore, Kuveyt, Umman, Katar gibi ülkelere şartsız gayrimenkul alabilmenin yolu açıldı. Hiçbir şekilde gayrimenkul satılmayacak ülkeler ise Suriye, Ermenistan ile Kuzey Kore olarak belirlendi. Bakanlar Kurulu'nun konut satışı yapılabilecek ülkeleri ve konutta KDV oranlarını belirlememesi, inşaat sektöründe satışları yavaşlattı.

İlk çeyrekte hem yapı ruhsatlarının, hem de yapı kullanma izinlerinin sayısında geçen yılın aynı dönemine göre az da olsa artış görülse de söz konusu rakamlar son üç çeyrek dönemin altında kaldı. Bu dönemde yapı ruhsatlarında yüzölçümü bazında geçen yılın aynı dönemine göre %19.7'lik artış yaşanırken, yapı kullanma izinlerindeki artış ise %2 oldu. Bu yılın ilk çeyreğinde yapı ruhsatı alan yapılar içerisinde yüzölçümü itibarıyla en büyük payı %51.8 ile konut inşaatları aldı.

2012 yılı ikinci döneminde, 106.035 konut satış sonucu el değiştirdi ve Türkiye genelinde bir önceki döneme göre %10,35 oranında artış gerçekleşti. 2012 yılı ikinci döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %-1,19 oranında düşüş gerçekleşti.

2012 yılı ikinci döneminde 4 dönemlik ortalamalara göre değişimlere bakıldığında Türkiye genelinde %11,37 oranında artış gerçekleşmiştir.



Konut kredi stokundaki büyüme yeni yıla birlikte yavaşladı. Bu yılın ilk çeyrek döneminde kullanılan yeni konut kredi sayısı ise 66.589 ile son sekiz çeyrek dönemin en düşük seviyesine indi. Geçen yılın aynı döneminde 4.6 milyar TL tutarında yeni konut kredisi kullanılırken, bu yılın ilk çeyrek döneminde 800 milyon TL kredi alındı.

Banka kredisi faizlerinin aylık %1'in üzerinde seyretmesi, tüketici açısından konut finansmanının cazibesini yitirmesine neden olmaktadır. Normal şartlarda %60-70 oranında kullanılması gereken banka finansmanı bugünlerde yerini şirketlerin kendi bünyesinde oluşturduğu finansman çözümlerine bırakmış durumdadır.

Ancak yılın ikinci çeyreğinde kredi faiz oranlarındaki düşüş ile birlikte ikinci çeyrekte kullanılan kredi tutarı birinci çeyreğe göre 2.5 katına çıkarak 2.1 milyar TL'ye çıktı. Bu yılın ilk yarısında kullanılan konut kredisi tutarı geçen yıldan %68.7 daha az ve 3 milyar TL'dir.

2003 yılında konutların ortalama m2 büyüklüğü 161 m2 iken, 2011 yılında 141 m2'ye düştü. Önümüzdeki yıllarda ise büyüklüklerin 125 m2'lere düşmesi bekleniyor. Ciddi tercih 110-125 m2 arasında 3+1 ve 2+1 konutlarda. Şehirdışı ile şehiriçi arasındaki fiyat makası çok daraldı. Fiyat aralığı olarak en yüksek talep 75.000-125.000 USD arasındaki evlerde yoğunlaşıyor.

Konut kredisi faiz oranlarında, sınırlı gerileme yaşandı. İlk çeyrek sonunda %1.25'e düşen ortalama aylık kredi faiz oranları, ikinci çeyrek sonunda ise %1.21'e geriledi. Merkez Bankası'nın sıkı para politikası kredi faizlerindeki gevşemeyi sınırlandırdı.

Tüketicilerin konut satınalma eğilimi yılın ilk çeyreğinde 10.60 puan ile yılbaşına göre sınırlı artış gösterdi. Yılın ikinci çeyrek döneminde ise satınalma eğilimi sınırlı ölçüde geriledi. Haziran ayında 9.20 puanla yılbaşı seviyesinin de altına indi. Mevcut konut fiyatlarında sınırlı artış eğilimi, yılın ilk ve ikinci çeyrek dönemlerinde sürdü. İstanbul'da alım yapan kitlenin cinsiyet dağılımına bakarsak %63-37 oranında erkek-kadın olduğunu görüyoruz.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) yayınladığı konut satış istatistikleri ile Merkez Bankası'nın konut fiyat endeksinin gidişatı, konut piyasasında yavaşlama işaretleri vermeye başladı. Bunun en belirgin göstergesi geçen yılın son çeyreğinde %21.9 olan konut satışları yıllık artış hızının, ilk çeyrekte %5.5'e kadar düşmesi oldu. TÜİK'in kullandığı 26 istatistiki bölgenin 14'ünde konut satışları, geçen yılın ilk çeyreğindeki düzeyin bile altına düştü. Nüfus hareketleri ve konut projeleri açısından canlı bir yer olan büyük kentlerden Ankara'da da satışların %8.9 düşmesi dikkat çekici bir gelişme. Ankara'da konut satışlarındaki yıllık artış hızı, bir önceki çeyrekte %17.4 düzeyindeydi.

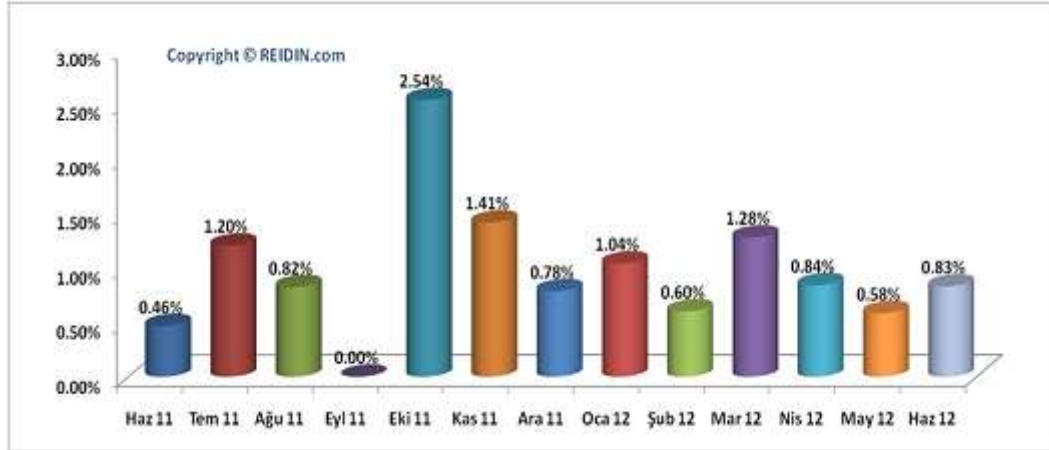
Fiyat hareketlerinde doğal olarak bu kadar keskin değişimler ortaya çıkmıyor. Ancak yıllık fiyat artış hızının Mayıs'da 26 bölgeden 14'ünde bir önceki aya göre gerilemesi dikkat çekiyor. Bu durum satışlardaki tempo kaybının fiyatları da baskı altına alabileceğine işaret ediyor.

İkinci el konutları içeren Haziran ayında 2007 Haziran=100 temel yılı REIDIN.com-GYODER Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,18; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10,76 oranında artış gerçekleşmiştir. İkinci el konutlardaki geri dönüş

süreleri incelendiğinde, İstanbul'da bir dairenin fiyatı 192 aylık kiraya eşitken, İzmir'de bu süre 219 aya kadar uzadı. Ankara'da ise bir dairenin fiyatı 208 aylık kiraya eşit hesaplandı.

REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Haziran ayında bir önceki aya göre %0,83 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %12,57 oranında artış olmuştur. Yeni Konut Fiyat Endeksinin bir önceki aya göre 1+1 daire tipinde %1.15, 2+1 daire tipinde %0.64, 3+1 daire tipinde %0.84 ve 4+1 daire tipinde %0.95 artmış olmasının da konuta yönelik talebin şekillenmesi anlamında önemli olduğunu söyleyebiliriz.

REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Endeksinde Aylık % Değişim



2005=100 Temel Yıllı Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2012 yılı ikinci döneminde, toplamda bir önceki döneme göre %0,57, bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,39 ve dört dönem ortalamalara göre %11,15 artış göstermiştir. 2012 yılı ikinci döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre işçilik endeksi %5,74, malzeme endeksi ise %6,58 artmıştır.

2B arazilerinin satışında başvuru süresi 30 Ekim'de doluyor. 500.000 parselin satışının toplam rayiç bedeli 26.5 milyar TL. Elde edilecek gelir yarısı peşin satılırsa 18.5 milyar TL, peşin ödenmesi halinde 14.8 milyar TL. 2B alanlarının satışından elde edilecek gelirlerin %90'ı kentsel dönüşüm projelerinde kullanılacak. En fazla 2B arazisi 45.548 hektar ile Antalya'da. Bunu Mersin, Balıkesir, Ankara, Sakarya, Muğla ve İstanbul izliyor.

KDV artışı ile yatırımcının getiri ve kar beklentisi zarar görecektir ve ülkemize gelecek olan para, muhtemelen rakip şehirlere gidecektir. İkinci yabancı yatırımcılar devlet eliyle sektörlere yapılan radikal değişikliklerle şüphe ile bakarlar ve bu sektörlerden uzak dururlar. KDV artışı serbest piyasa ve adil rekabet koşullarında geleceğe dair riskleri arttırmaktadır.

b) Perakende segmenti

Deloitte'a göre Türk perakende sektöründe 2011'de ulaşılan Pazar büyüklüğü 302 milyar USD ve 2012'de beklenen Pazar büyüklüğü 313 milyar USD'dir. Yıllık %10 büyüme ile 2015'de ulaşılması hedeflenen büyüklük 421 milyar USD'dir. Gıdada perakendeciliğin %48 paya sahip olduğu sektörün yalnız %40'ı organize perakendeden oluşuyor.

Jones Lang Lasalle'e göre, Türkiye'de organize perakende pazarındaki brüt kiralanabilir alan 2012'in ilk yarısı sonunda 8 milyon m²'ye ulaştı. İlk altı ayda 13 AVM açıldı ve 377.000 m² kiralanabilir alan eklendi. Bu merkezlerin ve kiralanabilir alanın %25'i İstanbul'da açıldı. Geriye kalan 10 AVM, 280.000 m² kiralanabilir alan ile İstanbul dışındaki şehirlerde faaliyete geçmiştir.

1YY 2012'de İstanbul'da açılan başlıca alışveriş merkezleri ana mağazaları Darty ve Migros olan 42,800 m² TKA'ya sahip Buyaka ile ana mağazaları Migros ve Media Saturn olan 43,500 m² TKA'ya sahip Trump Towers'dır. İstanbul dışında ise Söke'deki 26.000 m² TKA'ya sahip Novada Outlet, Mersin'deki 27,100 m² TKA'ya sahip Tarsu Alışveriş Merkezi ve İzmir'deki 59,000 m² TKA'ya sahip Optimum Gazimur başlıca açılışlardır.

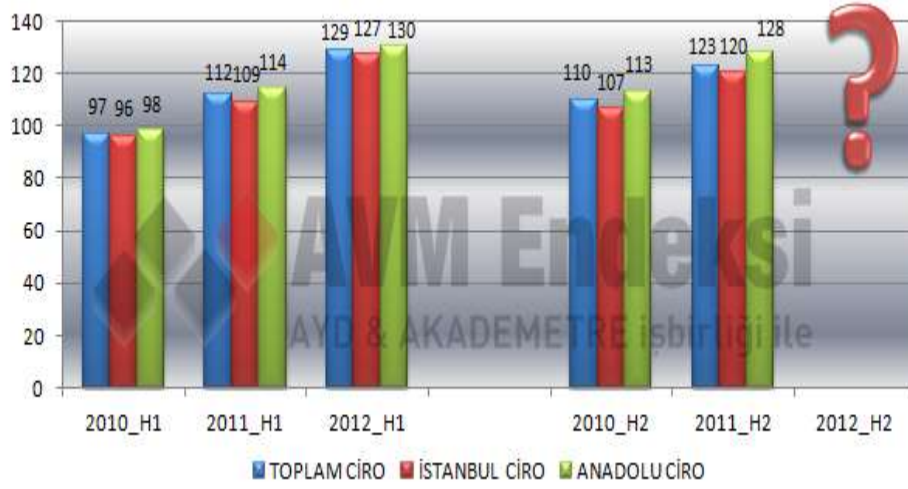
	Birim	%	TKA (m ²)	(%)
Yaşam Tarzı	9	2.9	111,500	1.4
Mahalle Merkezi	156	49.8	2,102,576	26.3
Outlet Merkez	58	18.5	1,553,500	19.4
Güç Merkezi	1	0.3	42,000	0.5
Bölgesel Merkez	71	22.7	2,793,000	34.9
Üst Bölgesel Merkez	15	4.8	1,371,500	17.1
Temalı Merkez	3	1.0	31,000	0.4
Toplam	313		8,005,076	

Kaynak: Jones Lang LaSalle

Tabloda da gösterildiği gibi, bölgesel merkezler TKA bazında %35'lik payla, toplam stok içinde en yüksek paya sahip olan gruptur. Bölgesel merkezleri, %26 ile mahalle merkezleri ve sırasıyla %19.4 ve %17.2 ile outlet merkezler ile üst bölgesel merkezler takip etmektedir.

2012 yılının ilk yarısında cirolar %15 artarak 129 puan seviyesine ulaştı. 2011'in ilk yarısına göre 2012 ilk yarıyılında giyim ve aksesuar ciroları %18, ayakkabı ve çanta %16, AVM'lerdeki yiyecek-içecek alanlarının cirolarında %14, hipermarket, süpermarket ve şarküteri cirolarında %12, teknoloji market ve elektrikli eşyalar cirolarında %12 artış yaşandı. 2012 yılının ilk altı ayında toplam alışverişten en çok pay alan ilk 5 ülke İran, Azerbaycan, Suudi Arabistan, Kuveyt ve Mısır oldu.

Ciro Endeksi

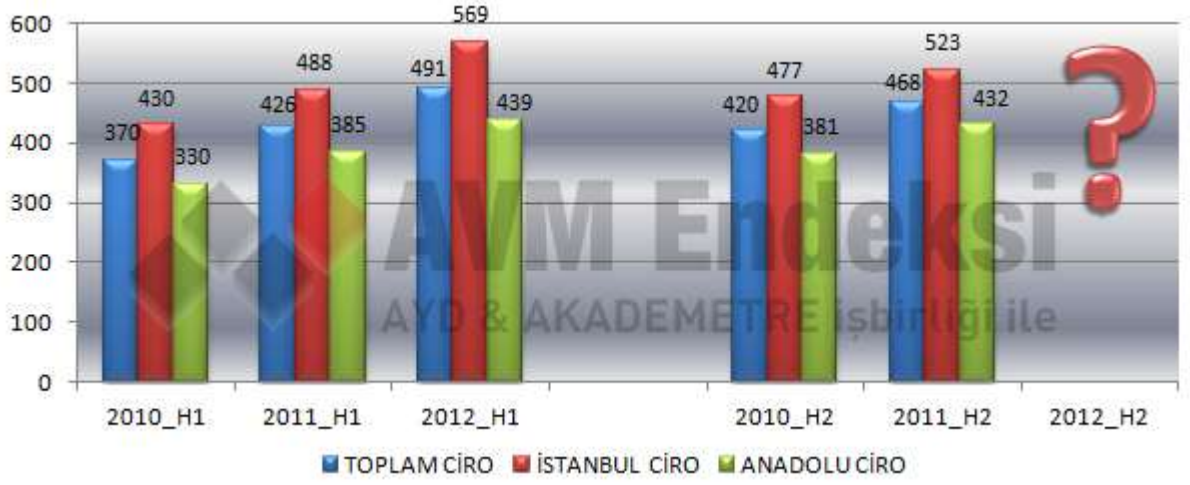


Ciro Endeksi (Kategoriler)

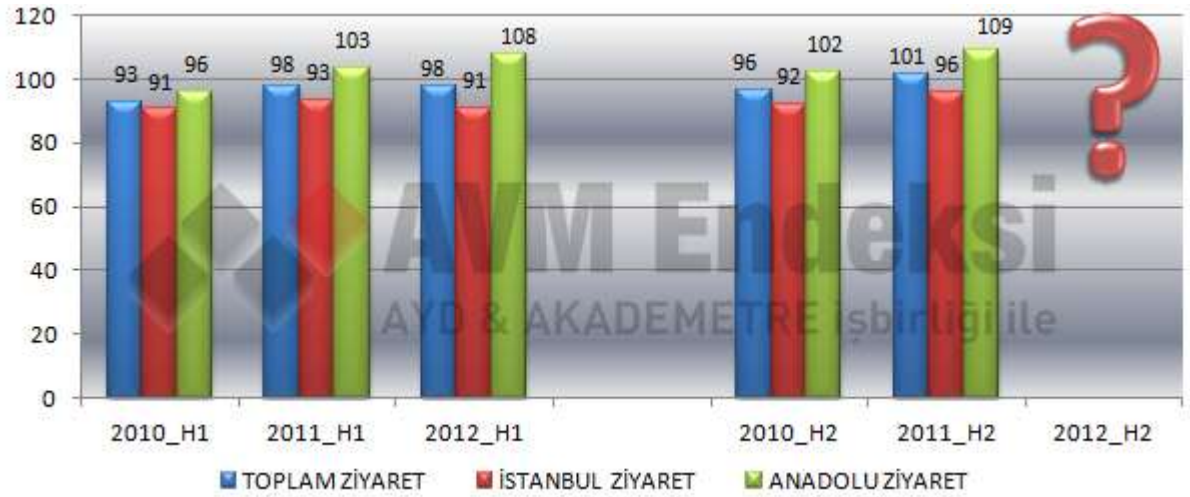


Son olarak AVM içerisindeki diğer mağazaların cirolarında da %9'luk bir artış oldu. AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar 2012 ilk yarısında İstanbul'da 569TL, Anadolu'da 439TL olarak gerçekleşerek Türkiye genelinde 491TL'ye ulaşmıştır. Ziyaretçi endeksi 2012 ilk yarısında 2011 ile aynı seviyeyi korudu ve 706 milyon ziyaret gerçekleşti.

Ciro (TL) / m2



AVM Ziyaretçi Endeksi



2012'nin ikinci yarısında yaklaşık 25 AVM'nin daha açılması beklenmektedir. Bu AVM'lerin de sektöre eklenmesi sonrasında Türkiye genelinde AVM GLA'nın 8,8 milyon m2'ye ulaşması bekleniyor. Yılın ilk yarısında 23 milyar TL ciro gerçekleşti. 2012 yılı için 48.5 milyar TL ciro hedefleniyor. Yılsonunda hedeflenen 1.5 milyar ziyaretin üstüne çıkılması bekleniyor.

Büyüme Anadolu'da devam ediyor. Son açılan AVM'ler farklılaşmayla ya da olmayan yerlere yayılıyor. Büyüme yavaşlamış vaziyette bulunuyor. Bazı AVM'ler rekabetten olumsuz yönde etkilenmiş ve rekabete direnemeyen merkezlerde kapanma ya da farklı fonksiyonlara

dönüşümler gözlemlenmektedir. Diğer yandan yoğunluğun düşük olduğu ikincil şehirler, geliştiricilere fırsatlar sunmaya devam etmektedir. Yurtdışındaki kriz ortamı Türkiye'ye, AVM'lere ve Türk tüketicisine yansımamış durumda bulunuyor.

1Y 2012 sonu itibariyle, yaklaşık 1.9 milyon m2 kiralanabilir alanın 2013 sonuna kadar bitirilmek üzere inşaat halinde olduğu bilinmektedir. İnşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla, 2013 sonunda Türkiye'deki toplam alışveriş merkezi stokunun 9.9 milyon m2'ye ulaşması beklenmektedir. Ancak, 2012-2013 döneminde yavaşlayan ekonomik büyümeye de bağlı olarak, inşaat halindeki projelerin hedeflenen açılış tarihlerinde bazı ertelemelerin olması muhtemeldir.

Gelecek arzın yaklaşık 1.0 milyon m2 TKA ile %53'ünü oluşturan arz İstanbul'da inşaat halindeyken, geri kalan 0.9 milyon m2'nin inşaatı ise Ankara, Samsun, Kahramanmaraş, Isparta, Diyarbakır, Antalya, Gaziantep ve Erzurum gibi şehirlerde devam etmektedir.

İstanbul'da inşaat halinde bulunan başlıca projeler arasında 26,000 m2 TKA'ya sahip Aqua Florya, 86,500 m2 TKA'ya sahip Akasya, 110,000 m2 TKA'ya sahip Vialand ve 139,500 m2 TKA'ya sahip Mall of İstanbul yer almaktadır.

Alışveriş Merkezi	Şehir	TKA	Açılış Tarihi
Kütahya AVM*	Kütahya	38,000 m ²	2012
Aqua Florya*	İstanbul	38,000 m ²	2012
Armada 2.Faz*	Ankara	26,000 m ²	2012
Kozzy Samsun*	Samsun	62,000 m ²	2012
Zorlu Center*	İstanbul	60,000 m ²	2013
Akasya	İstanbul	86,500 m ²	2013
Vialand*	İstanbul	110,000 m ²	2013
Mall of İstanbul	İstanbul	139,500 m ²	2013
Yeni İstanbul	İstanbul	126,000 m ²	2014

Kaynak: Jones Lang LaSalle

Türkiye'nin geri kalanında ise 38,200 m² TKA'ya sahip Kütahya Alışveriş Merkezi, Ankara'daki 26,000 m² TKA'ya sahip Armada'nın 2. fazı ve Samsun'daki 62,000 m² TKA'ya sahip Kozzy Samsun 2012 yılı içerisinde açılması beklenen başlıca alışveriş merkezleridir.

Türkiye'deki perakende yoğunluğu, 1Y 2012'de ılımlı bir artış göstermiş, 2011 sonunda 1,000 kişi başına düşen kiralanabilir alan 102 m²'den, 1Y 2012'de 104 m²'ye yükselmiştir. 233 m² ile İstanbul, perakende açısından en yoğun şehir olarak öne çıkmaktadır. İstanbul'u 230 m² ile Ankara takip etmektedir.

2010 sonrasında Vastned tarafından 5.1 milyon €'ya satılan Elysium AVM dışında (4.850 m2) herhangi bir AVM satışı kayıtlara geçmemiştir. Yakın zamanda Avrupa'nın en etkin perakende geliştiricilerinden olan Redevco Türkiye'deki AVM portföyünü Blackstone'a sattığını açıklamıştır. Portföy Ankara Gordion (54.095 m2), Erzurum AVM (33.000 m2) ve Manisa Magnesia AVM'nin (19.000 m2) yanısıra Edirne ve Manisa'da yer alan arsaları da içermektedir. PropertyEU satış fiyatını 220 milyon € olarak tahmin etmektedir. Amstar Türkiye perakende geliştirme fonunu 95 milyon €'ya yükselttiğini, Samsun, Şanlıurfa ve Kahramanmaraş'ta bulunan AVM projeleri için fon ayrıldığını açıklamıştır. Amstar'ın Türkiye'de operasyon ortağı Rönesans Türkiye'deki en önemli AVM geliştiricilerinden biridir.

Yatırım piyasasındaki durgunluk sebebiyle 2008-2010 yılları arası getiri oranları yükseliş göstermiştir. 2010 sonrasında ise, ekonomideki iyileşme ile birlikte getiri oranlarının tedrici

olarak düşüş gösterdiği ve mevcut durumda birincil getiri oranının 2012 itibariyle %7-7.5 aralığındaki bir seviyede sabit kalacağı tahmin edilmektedir.

Cadde üzeri mağaza kira değerlerinin, AVM standart mağaza kira değerlerinden yaklaşık %44 daha yüksek olduğu görülmüş olup, yıllar içerisinde de bu farkın daha da açılması beklenmektedir.

c) Ofis segmenti

1Y 2012 itibariyle İstanbul'da A tipi toplam ofis arzı yaklaşık olarak 2.94 milyon m²'ye ulaşmıştır. Geçen yılın aynı dönemi toplam ofis arzı ise 2.67 milyon m² olarak kaydedilmiştir.

2012 ikinci çeyrek dönemi İstanbul ofis pazarı için oldukça hareketli geçti. Özellikle 5.000 m² ve üstü alan ihtiyacı olan firmaların artışı dikkat çekici oldu. Hareketliliğin nedenlerine baktığımızda; uzun süredir devam eden firma evliliklerinin ve satışlarının bir kısmının gerçekleşmesiyle bu firmaların daha büyük ofis alanlarına ihtiyaç duyması olduğu gözlemlendi. Bir diğer nedense ek olarak binalarında deprem güçlendirmesi yapmak isteyen firmaların da yeni altyapılı, iskanlı ve yeşil sertifikalı binalarla ilgilendikleri de gözlemlendi.

İlaç ve telekomünikasyon firmaları başta olmak üzere birçok sektörde faaliyet gösteren çokuluslu şirketlerin İstanbul'u bölgesel yönetim merkezi olarak seçtikleri görülmektedir. Bu durum, büyük çapta ofis alanları ihtiyacını artırmakla beraber, mevcut kullanıcı talebini de olumlu etkilemektedir. İstanbul'u bölgesel yönetim merkezleri olarak seçen başlıca şirketler arasında Vodafone, Novartis ve Merck Sharp & Dohme yer almaktadır.

2012 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında 42.000 m² büyüklüğünde ofis arzı gerçekleşmiştir. Bu dönem zarfında faaliyete geçen başlıca projeler arasında Tekfen Grup tarafından geliştirilen ve toplam 32.700 m² kiralanabilir A tipi ofis alanı sunan Kağıthane Ofis Park yer almaktadır.

1Y 2012 boyunca yaklaşık 114,000 m² büyüklüğünde kiralama işleminin gerçekleştiği tahmin edilmektedir. Kiralama işlem hacimlerinde MİA Dışı Asya %52 ile en yüksek paya sahipken, onu %27 ile MİA ve %21 ile MİA Dışı Avrupa Alt Pazarları takip etmektedir. Ekonomide yaşanan olumlu gelişmeler doğrultusunda, 2012 yılının geri kalanında kiralama işlem hacmindeki artışın hızlanarak devam etmesi ve bu ivme ile birlikte orta vadeli dönemde kira oranlarında belli bir artışın gerçekleşmesi beklenmektedir.

1Y 2012'de gerçekleşen önemli kiralama işlemleri arasında, Kurtköy Aeropark'ta 15,744 m²'lik alanın Netaş ve 6.733 m² alanın Pegasus tarafından kiralanması, Ümraniye'de yer alan Akkom -4'te 13,888 m²'lik alanın Vakıfbank tarafından kiralanması ve Altunizade'de yaklaşık 11,000 m²'lik alanının Yıldız Holding tarafından kiralanması işlemleri yer almaktadır.

İstanbul ofis pazarının genel boşluk oranları incelendiğinde, Merkezi İş Alanlarındaki (MİA) A sınıfı ofis binalarında boşluk oranının, son üç çeyrek dönemde pazara yeni stok girmesine

rağmen, %11.1 seviyesinde seyretmesi ilgi çekti. MİA dışı Avrupa'da uzun süredir stokta yer alan ofis binalarında büyük metrekareli kiralamalar gerçekleşti ve boşluk oranı 2.5 puan düşerek %7.7'ye geriledi. MİA dışı Asya'da yer alan ofis binalarının boşluk oranında önceki çeyreğe göre 1 puan düşüş gözlemlendi ve %15.4 seviyesinde gerçekleşti.

İstanbul ofis pazarının genel kira ortalamasına bakıldığında ise, MİA dışı Avrupa'da son bir yılın en düşük seviyesine indi. MİA dışı Asya'da ise kira ortalamasındaki istikrar devam etti ve 19.4 USD/m2/ay olarak gerçekleşti. MİA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2012 ikinci çeyrek döneminde 30 USD/m2/ay seviyesine indi. MİA dışı Avrupa'da 2012 ikinci çeyrek döneminde A sınıfı ofis binaları kira ortalaması son senenin en düşük seviyelerine geriledi. Bu çeyrekte de düşüş devam ederek 16.7 USD/m2/ay seviyesine indi.

Levent bölgesinde yer alan bir ofis binasının 42 USD/m2/ay kira rakamı, bölgenin en yüksek kira rakamının talep edildiği bölge olmasını sağladı. Etiler, Beşiktaş-Balmumcu ve Taksim-Nişantaşı bölgeleri 40 USD/m2/ay kira rakamıyla 2012 ikinci çeyrekte en yüksek kira rakamının talep edildiği ikinci bölgeler oldu. Bu bölgeleri 35 USD/m2/ay kira rakamıyla Maslak, Şişli-Fulya-Otım ve Kavacık bölgeleri izledi. Her çeyrekte olduğu gibi Havaalanı bölgesi en düşük kiranın talep edildiği bölge oldu.

MİA (Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş-Balmumcu) toplam ofis stokunun %41'ini oluşturmaktadır. Levent bölgesindeki stokta %1 oranında bir düşüş yaşandı. Gelecek dönemlerde inşaatı tamamlanacak projelerin MİA'daki kısıtlı stoku rahatlatacağı öngörülmüyor.

MİA dışı Avrupa toplam stokun %24'ünü oluşturmaktadır. MİA dışı Asya toplam stokun %35'ini oluşturmaktadır. MİA dışı Asya'da gerçekleştirilen kiralamalar genel olarak stok oranlarının düşmesine neden oldu. En yoğun hareketlilik Kozyatağı bölgesinde gözlemlendi.

Yabancılar gayrimenkul satışına yönelik yasa değişikliği, yabancı sermayeli yatırımcının halihazırda kiracı olan ticari mülkleri satın almasına yönelik talebin oluşmasını sağladı. Satışta olan kiracı ticari mülklerin mal sahiplerinin 16-18 yılda geri dönebilecek satış rakamları talep etmeleri sebebiyle birçok işlemin kapanmadığı gözlemlendi.

Şehir merkezinden uzak olmasına rağmen, ana bağlantı yollarına yakın lokasyonlarda projelendirilen büyük ölçekli projelerin çoğunda ofis fonksiyonuna da yer verildiği gözlemlendi. Buna ek olarak MİA'da ve çevresinde 2013-2015 yılları aralığında pazara girecek tüm ofis projelerinin sadece A, A+ özellikler taşıması dikkat çekti.

Geliştirme pazarında yaşanan gelişmelerle birlikte 2013 sonu itibarıyla pazara girecek olan toplam ofis arzının güçlü olduğu gözlenmektedir. 1YY 2012 itibarıyla İstanbul'da inşaatı devam eden projelerin toplam kiralabilir alanı 810.000 m2'dir. 2013 yılı sonunda inşaatı tamamlanacak projelerle birlikte A tipi ofis arzının 3.75 milyon m2'ye ulaşması beklenmektedir. 2013 yılı sonu itibarıyla tamamlanması beklenen projeler arasında Levent'teki Kristal Kule (50,000 m2), Şişli'deki Key Plaza (8,000 m2) ve Maslak'ta yer alan Maslak 42 (30,000 m2) projeleri yer almaktadır.

Ofis pazarında kurumsal olarak geliştirilen ürünlerin sınırlı olması yatırım faaliyetinin önündeki en büyük engeldir. Fakat geliştirilen güçlü projeler ile birlikte pazarın hızlı bir değişim içinde olduğu görülmekte, buna karşın tamamlanan bazı projelerin halen kat bazında satışının tercih edilmesi nedeniyle gayrimenkullerin yatırım anlamında kalitesinin düşürüldüğü görülmektedir. MİA bölgesindeki birincil getiri oranının %7 seviyesinde olduğu tahmin edilmektedir.

d) GYO sektörü

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 imkanlarını güçlendirmektedir. Yatırımcılar ise, GYO şirketlerinde pay sahibi olarak bireysel tasarruflarıyla gerçekleştiremeyeceği projelere dolaylı olarak ortak olmaktadır.

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.

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.

2. MALİ TABLOLAR:

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 Başaran Nas Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (a member of PricewaterhouseCoopers) tarafından denetlenmektedir.

Raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Haziran 2012 hesap dönemine ait Sınırlı İncelemeden Geçmiş Konsolide Mali Tablolarından alınan bilgiler aşağıdadır.

TL (000)	1YY 2012	1YY 2011	Variance %
Satış Gelirleri	76.795	83.142	-7,6
<i>Konut Gelirleri</i>	8.233	24.290	-66,1
<i>Kira Gelirleri</i>	51.204	43.549	17,6
<i>Diğer</i>	17.358	15.303	13,4
Brüt Kar	50.982	48.629	4,8
<i>Brüt Marj</i>	66,4%	58,5%	7,9 p
VAFÖK	56.656	44.595	27,0
<i>VAFÖK Marjı</i>	73,8%	53,6%	20,1 p
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış kazancı (kayı)	0	0	0,0
Faiz Gelirleri (Giderleri)	7.671	-970	890,8
Kur Farkı Geliri (Gideri)	38.661	-49.292	178,4
Net Kar	96.977	-6.563	1577,6
Toplam Varlıklar	4.019.697	3.943.551	1,9
Özkaynaklar	2.607.124	2.532.906	2,9
Finansal Borçlar	1.023.879	1.100.516	-7,0
Net Borç	434.823	444.931	-2,3

31.12.2011 tarihinde 3.943.551 bin TL olan aktif toplamımız, 30.06.2012 tarihi itibarıyla % 1.9 oranında artarak 4.019.697 bin TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı % 64,8, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %35,1'dir.

Şirket aktiflerinin %73,5'ini yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklar, %14,6'sını nakit ve nakit benzeri varlıklar ile finansal yatırımlardan oluşan hazır değerler oluşturmaktadır.

Bilançonun aktif tarafında en önemli değişiklik nakit mevcudunda görülmektedir. Şirketin hazır değerleri 655.5 milyon TL'den %10,1 azalarak 589 milyon TL'ye inmiştir. Şirket bu

dönemde 82.4 milyon TL'si Mall of İstanbul projesi olmak üzere 136.6 milyon TL yatırım harcaması yapmış ve bunun için elindeki nakdin bir kısmını kullanmıştır. Hazır değerlerin 436.4 milyon TL'si 90 günden kısa süreli olarak değerlendirilirken, 149.5 milyon TL tamamı döviz cinsinden yıllık %4.03-5.60 mevduatta değerlendirilmiştir. Şirketin 589 milyon TL'yi bulan nakit ve nakit benzeri kalemlerinin %25.4'ü dövizle bağlanmıştır. Hazır değerlerin yıllık ortalama getirisi %10.1'dir.

Korupark III Teras Evler ve Mall of İstanbul projelerinin şu ana kadar taahhütlü önsatışları 336.6 milyon TL'ye ulaşmış olup, bunun %67'si nakit, geri kalanı senetli satışlardır. Bu projelerde Korupark Teras Evlerde 678 konuttan 260 adedi ve Mall of İstanbul'da 1.114 konuttan 629 adedi ve 116 ofisten 76 adedi Haziran 2012 sonuna kadar satılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değeri 2011/12'de 2.457 milyon TL iken, 61.3 milyon TL yatırım harcamalarının eklenmesiyle 2012/06'da 2.518 milyon TL'ye çıkmıştır. Stoklar altında gösterilen arsa ve konutlar 438.2 milyon TL olup, bunun 47.1 milyon TL'si tamamlanmış konutlardan, 303.9 milyon TL'si Mall of İstanbul, 59.9 milyon TL'si Korupark 3 Teras Evleri ve 9.0 milyon TL'si Ali Sami Yen projesinden gelmektedir.

2012/06'da Korupark II'de 4 konutun teslimi yapılmıştır. Korupark I ve II. Etapta toplam satılabilir 57 daire bulunmaktadır. Torium'da 8 daire satılmış olup, 42 daire stokta beklemektedir. Nish İstanbul'da ise kalan 20 mağazadan beşi satılarak 5 milyon TL gelir elde edilmiştir.

59.3 milyon TL KDV alacağı bulunmaktadır.

Pasif tarafında ise, en ağırlıklı kalem 1.023 milyon TL ile banka kredileridir. Bunun %74.8'i uzun vadeli kredilerdir. Kredinin %68'i USD, %28'i Euro ve %4'ü TL cinsindendir. 30.06.2012 itibarıyla ağırlıklı ortalama kredi maliyeti TL kredi hariç %5.07'den %4.84'e inmiştir.

Şirketimizin net nakit pozisyonu -434.8 milyon TL; net döviz pozisyonu açığı 859.9 milyon TL'den (118.9 milyon € ve 301.4 milyon USD) 835.2 milyon TL'ye (115.8 milyon € ve 316.5 milyon USD) inmiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar yıl sonuna göre %7.6 azalarak 76.7 milyon TL'dir. Bu düşüşün sebebi tamamlanmış konutlardan kaynaklanmaktadır. Korupark 1 ve 2. Etaplarında sınırlı sayıdaki konutun satışının toplam ciro içindeki marjinal katkısı azalmıştır. 2012/06 satış hasılatının %66.6'si AVM kira gelirleri, %10.7'si konut satış gelirleridir. AVM kira gelirlerindeki artış %17.6'dır.

2011/06'da şirket %58.5 brüt marjla çalışırken, 2012/06'da %66.4 brüt marjla çalışmaktadır. Korupark AVM %75.6 (2011/06: %73.0), Antalya Deepo %78.9 (2011/06:%77.6), Zafer Plaza %72.9 (2011/06:%72.9), Torium %56.3 (2011/03:%51.7) marjla çalışmaktadır. Korupark Konutları ise %54.1 (2011/06:%51.7), Nish İstanbul konutları %49.4 (2011/12: %43.4) brüt marj bırakmaktadır.

Şirketimizin faaliyet giderleri %39.3 azalmıştır. 7.2 milyon TL faaliyet giderinin 1.466 bin TL'si personel, 2.318 bin TL'si vergi, resim ve harçlar, 1.475 bin TL'si konut satış pazarlama ve reklam giderleridir. Geçen yıl aynı dönemde Mall of İstanbul ve Korupark III Teras Evleri projelerinin lansmanı sebebiyle artan konut satış ve pazarlama giderleri bu yıl %63 azalırken, danışmanlık giderleri %68.5, vergi, resim ve harçlar %28.4 azalmıştır. Personel giderlerindeki artış %13.7'dir. Grubun çalışan sayısı bir yıllık dönemde 111 kişi artarak 188'e çıkmıştır. Bu artışın 62'si Torunlar GYO bordrosunda gerçekleşmiştir.

Şirketimiz bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi karını (VAFÖK) %27 artışla 56.6 milyon TL'ye yükseltti. Gayrimenkul değer artışı/azalışı hariç tutularak hesaplanan VAFÖK marjı %53.6'dan %73.8'e çıkmıştır.

Euro kurunda bir yılda %3.1 düşüş, USD kurunda %10.8 artış meydana gelmiştir. Ancak yılbaşından bugüne TL USD'ye karşı %4.3 ve Euro'ya karşı %6.9 değer kazanmıştır. Bunun

neticesinde 38.6 milyon TL net kur farkı geliri ortaya çıkmıştır. Net faiz gelirlerinden elde edilen 7.6 milyon TL'nin etkisiyle net kar, 96.9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

3. ORTAKLIĞIN UNVANI: TORUNLAR GYO A.Ş.(Tescil tarihi 21.01.2008)

4. **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.

5. **İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları:** Şirketimizin 30 Haziran 2012 tarihi itibarıyla konsolide varlıklarının %64.8'i (31.12.2011: %64.2) öz kaynaklarla, % 35.2'si (31.12.2011:%35.8) ise yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir. Gerek mevcut işlerin devamlılığı, gerekse şirket stratejileri doğrultusunda yapılan yatırımlar için yabancı kaynakla finansman sağlanmaktadır. Yabancı kaynaklı finansmanın %72.4'ü (31.12.2011:%78) finansal borçlardan kaynaklanmaktadır. Şirketimizin Aralık 2011 sonunda 444.9 milyon TL olan net finansal borcu, Haziran 2012'de 434.8 milyon TL seviyesindedir.

6. **Şirketimiz faaliyetleri kapsamında ticari işlemler ve finansal araçların kullanımından dolayı kredi riski, likidite riski, finansal piyasalardan kaynaklanan riskler olarak faiz riski oranı ve döviz kuru riskine maruz kalmaktadır.**

Söz konusu riskler aşağıdaki prensiplere uygun şekilde yönetilmektedir:

Kredi riski

Şirketimiz, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduat nedeniyle kredi riskine maruz kalmaktadır. İlişkili olmayan şirketlerden olan riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması ve vade aşımalarının yakın ve hızlı takibi prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- a. Banka teminatı,
- b. Gayrimenkul ipoteği,
- c. Çek-senet.

Likidite riski

Şirketimizin finansal ve ticari yükümlülüklerini yerine getirememe riski, bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir.

Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri 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 diğer finansal yükümlülük olarak sınıfladığı türev finansal araçları fiyat 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 Avro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak maksadıyla oluşturulan Riskin Erken Tespiti Komitesine ilişkin görevler Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yürütülecektir.

7. 2011 yılı Olağan Genel Kurulu

Şirket 2011 yılı Olağan Genel Kurulunu 28.05.2012'de Mall of İstanbul Satış Ofisinde aşağıdaki gündemle Bakanlık Komiseri Fevzi Ülker gözetiminde yapmıştır. Toplantı zabtı web sitemizde bulunmaktadır.

1. Açılış ve Başkanlık Divanı seçimi,
2. Genel Kurul Toplantı Tutanağının Genel Kurul adına Başkanlık Divanı'na imzalanması ve bununla yetinilmesi için yetki verilmesi,
3. 2011 yılı faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporunun okunması
4. Denetçiler Raporu ve Bağımsız Dış Denetim Şirketi Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. rapor özetinin okunması
5. Şirketin Bilanço, Kar ve zarar hesabının aynen ya da değiştirilerek tasdiki,
6. Kazançların dağıtılmasına ilişkin teklifin aynen ya da değiştirilerek kabul veya reddi,
7. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin 2011 yılı faaliyetinden dolayı ibra edilmeleri
8. Denetçilerin, 2011 yılı faaliyetinden dolayı ibra edilmeleri,
9. Görev süreleri dolmuş bulunan Yönetim Kurulu Üyelerinin tekrar seçilmeleri veya değiştirilmeleri ve görev süresinin tayini,
10. Görev süreleri dolmuş bulunan Denetçilerin tekrar seçilmeleri veya değiştirilmeleri ve görev süresinin tayini,
11. Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerinin huzur hakkı ile Denetçilerin aylık brüt ücretlerinin tespiti,
12. Şirket ana sözleşmesinin 3, 6, 13, 20, 22, 24, 27, 32, 35 ve 42 nci maddesi ile ilgili tadilat tasarı metinlerinin görüşülmesi, kabul ve reddi,

(İlan tarihi itibarıyla Gümrük ve Ticaret Bakanlığı izni alınmamıştır.)

13. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen Şirket Ücret Politikasının Genel Kurul'un bilgisine sunulması,

14. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanması ve Ücret Komitesi Çalışma Esasları Yönetmeliklerinin Genel Kurul'un bilgisine sunulması,

15. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Sermaye Piyasası Bağımsız Dış Denetleme hakkında yönetmelik gereği Yönetim Kurulu tarafından yapılan bağımsız denetleme kuruluşu seçiminin onaylanması,

16. Hisse geri alım programı hakkında bilgi verilmesi,

17. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ilişkili taraflara 2011 yılı içerisinde yapılan işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi,

18. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 09/09/2009 tarih ve 28/780 sayılı karar gereği, verilen teminat, rehin ve ipoteklerin Genel Kurul'un bilgisine sunulması,

19. 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 334-335. Maddeleri gereğince izin verilmesi,

20. Dilek ve temenniler ,

21. Kapanış.

8. 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 PriceWaterHouseCoopers-Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir. Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Haziran 2012 hesap dönemine ait Sınırlı İncelemeden Geçmiş Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

9. 30.06.2012 faaliyet dönemi sonrasında ilgili kamuya açıklanan önemli olaylar:

- Şirketimiz hissedarlarından Torun Pazarlama A.Ş. 04.06.2012 Tarih ve 2012/4 Yönetim Kurulu Kararı ile Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile birleşmiş olup Torun Pazarlama A.Ş.'ne ait 31.698 Adet A Gruba Nama ve 31.698 adet B Grubu Nama paya ilişkin kayıtlarımız, Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak düzeltilmiştir.
- Şirketimizin 224.000.000TL olan çıkarılmış sermayesinin 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 276.000.000 TL. artırılarak 500.000.000 TL'na yükseltilmesi işlemi tamamlanmış, bedelsiz payların pay sahiplerine dağıtımı 02.08.2012'de gerçekleştirilmiş ve tescil ettirilmiştir.
- İstanbul İli, Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi, 1 No'lu Sokak, 58 Pafta, 1199 Ada, 384 parselde bulunan Ali Sami Yen Stadı Arasında gerçekleştirilecek Proje inşaatının başlayabilmesi için İmar Kanunu'nun 26.ncı maddesi hükmü çerçevesinde alınması gereken "Yapı Ruhsatı" 07.08.2012'de alınmıştır.
- Şirket 29.03.2012 tarihinde Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesi'nde bulunan taşınmazlar (Eski İçki Fabrikası) ile dolgu alan ve iskele-rıhtıma ilişkin düzenlenen ihaleye en yüksek teklifi vermiş olup, teklif tutarı 355 milyon TL'dir. Söz konusu arazinin alımına ilişkin prosedürlerin kısa bir süre içinde sonuçlanarak şirketimize devrinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

10. İşletmenin gelişimi hakkında yapılan öngörüler: Şirketimiz ekonomik gelişmelerin istikrarlı olması şartı ile portföyündeki projelere ilave olarak cari yılda alınacak araziler için yeni projeler planlamaktadır.

11. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu: Uluslararası platformda Türkiye'yi ve Türk Alışveriş Merkezi sektörünü en iyi şekilde tanıtmayı, güvenilirliği ve şeffaflığı ilke edinmiş Ortaklığımızın 01.01.2011 – 31.12.2011 faaliyet dönemine ait Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) benimsemiş olduğu Kurumsal Yönetim ilkelerine ilişkin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu Şirketimiz internet adresinde yer almaktadır.

12. Yapılan araştırma ve geliştirme faaliyetleri: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dahil edilecek yeni projeler için çalışmalarımız aralıksız devam etmektedir.

13. 2012 Yılı faaliyet dönemi içinde esas sözleşmede yapılacak değişiklikler ve nedenleri:

Genel Kurulumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum çerçevesinde yapılması gereken Ana Sözleşme değişikliklerini 28 Mayıs 2012 tarihli toplantısında değerlendirmiş ve Ana Sözleşmemizin 3, 6, 13, 20, 22, 24, 27, 32, 35, 42nci maddelerinin aşağıda yer alan yeni halleri ile tadil edilmesi ve Ana Sözleşmemize eklenmesi konusunu kabul etmiştir. Genel kurul toplantısında kabul edilen tadil metni 03.06.2012 tarihinde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Madde 3: Şirketimizin ana sözleşmesinin ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ başlığını taşıyan 3. Maddesinde Sanayi ve Ticaret Bakanlığının ismi Gümrük ve Ticaret Bakanlığı olarak değiştirilmiştir.

“Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. Adresi, Rüzgarlıbahçe Selvi Çıkmazı Sk. No:4Beykoz, İSTANBUL'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı 'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı 'na bilgi vermek şartıyla, Yönetim kurulu kararına dayanarak şube ve temsilcilik açabilir.”

Madde 6: Şirketimizin ana sözleşmesinin FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI başlığını taşıyan 6ncı maddesinin üçüncü

paragrafında Sanayi ve Ticaret Bakanlığının ismi Gümrük ve Ticaret Bakanlığı olarak değiştirilmiştir.

“Şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlere girilmek istendiği takdirde Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu’ndan gerekli izinler alınarak Yönetim Kurulu’nun teklifi üzerine keyfiyet Genel Kurul’un onayına sunulacak ve bu yolda karar alındıktan sonra Şirket dilediği işleri yapabilecektir.”

6. Maddenin altıncı paragrafındaki

“2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 15 inci maddesinin son fıkrası kapsamına girebilecek sonucu doğurmaması, yıl içinde yapılanlar dahil bağışların, genel kurulda ortakların bilgisine sunulması, Kurulun Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına ilişkin mevzuatı çerçevesinde gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve ilan edilmesi ve yönetim kurulu tarafından kabul edilmesi kayıt ve şartıyla bağış yapabilir. “ şekli

“Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalmak kaydıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara bağış yapabilir.”

olarak değiştirilmiştir.

Madde 13: Şirketimizin ana sözleşmesinin YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ başlığını taşıyan 13 ncü maddesindeki

“Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından bir yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı’nda belirtilen şartları haiz 7 (yedi) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yönetim kurulu’nda görev alacak üyelerin en az 1/3’ünün;

- ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan diğer ortaklar,
- ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- danışmanlık hizmeti alınan şirket,

–işletmeci şirketler,

–ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan ortaklar ile yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortakların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketler,

–ortaklığın iştirakleri arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmamış olmalı ve eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunmamalıdır.

1/3'ün hesaplanmasında küsuratlı sayı ortaya çıktığı takdirde en yakın tam sayı esas alınır.

Yönetim Kurulu'nda 7 (yedi) yıl görev yapmış olan kişiler bağımsız üye olarak seçilemez.

A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin iki adedi A Grubu pay sahiplerinin iki adedi B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve diğer üç üye genel kurulda gösterilen adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulu üyeleri en çok bir yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.” Şekli

“Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 7 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin iki adedi A Grubu pay sahiplerinin iki adedi B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve diğer üç üye genel kurulda gösterilen adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.”
Olarak değiştirilmiştir.

Madde 20: Şirketimizin ana sözleşmesinin ÖZELLİK ARZEDEN KARARLAR VE KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM başlığını taşıyan 20nci maddesinde “Aşağıdaki kararların alınabilmesi için, en az altı yönetim kurulu üyesinin toplantıda hazır bulunması ve olumlu oy kullanmış olması gereklidir.” cümlesine son paragraf olarak

- “Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

- Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.”

Eklenmiştir.

Madde 22: Şirketimizin ana sözleşmesinin YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ başlığını taşıyan 22nci maddesinin

“Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurulca tespit olunur. Söz konusu ücretin saptanmasında kişilerin toplantı, toplantı öncesi ve sonrası hazırlık ve görevlerini yerine getirmek için harcayacakları zaman dikkate alınır. “ birinci paragrafına

“Yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirmesinde hisse senedi opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmaz. Şu kadar ki, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde tespit edilir.”

İkinci paragraf olarak eklenmiştir.

Madde 24: Şirketimizin ana sözleşmesinin KOMİTELER başlığını taşıyan 24ncü maddesinin

“Yönetim Kurulu, Şirketin içinde bulunduğu durum ve gereksinimlere uygun olarak, görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi, ile yeterli sayıda sair komite oluşturabilir. Komitelerin oluşturma kararlarında görev ve çalışma esasları hangi üyelerden oluşacağı işbu ana sözleşme hükümleri de dikkate alınarak ayrıntılı belirlenir. Yönetim Kurulu her zaman komitelerin görev ve çalışma alanlarını yeniden belirleyebileceği gibi üyeliklerinde de gerekli gördüğü değişiklikleri yapabilir.” Birinci paragrafı

“Yönetim Kurulu, Şirketin içinde bulunduğu durum ve gereksinimlere uygun olarak, görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi, Riskin Erken

Saptanması Komitesi, Ücret Komitesi ile yeterli sayıda sair komite oluşturabilir. Komitelerin oluşturma kararlarında görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelere oluşacağı işbu ana sözleşme hükümleri de dikkate alınarak ayrıntılı olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır. Yönetim Kurulu her zaman komitelerin görev ve çalışma alanlarını yeniden belirleyebileceği gibi üyeliklerinde de gerekli gördüğü değişiklikleri yapabilir.”

Şeklinde değiştirilmiştir.

“Komite başkanları bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Komiteler en az iki üyeden oluşur. İlke olarak bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede yer alamaz. Komite sayısının Yönetim Kurulu bağımsız üye sayısını aşması ve/veya Yönetim Kurulu üyeleri arasında söz konusu komitenin çalışma alanının gerektirdiği nitelikleri taşıyan kişi bulunmaması gibi nedenlerle, gerek duyulduğunda yönetim kurulu üyesi olmayan, konusunda uzman kişilere de komitede görev verilir. “ ikinci paragrafı

“Denetimden Sorumlu Komitenin üyelerinin tamamı , diğer Komitelerin başkanları bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Komiteler en az iki üyeden oluşur. İlke olarak bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede yer alamaz. İcra başkanı / genel müdür komitelerde görev almaz.”

Şeklinde değiştirilmiştir.

Madde 27: Şirketimizin ana sözleşmesinin DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ başlığını taşıyan 27nci maddesinin

“Genel kurul, pay sahipleri arasından veya dışarıdan bir yıl süre için görev yapmak üzere iki denetçi seçer.” İkinci paragrafı

“Genel kurul, pay sahipleri arasından veya dışarıdan bir yıl süre için görev yapmak üzere bir denetçi seçer.” Şeklinde değiştirilmiştir.

“Denetçilerin Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir. Denetçiler aynı zamanda yönetim kurulu üyeliğine seçilemeyecekleri gibi Şirket'in memuru da olamazlar.” Üçüncü paragrafı

“Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir. “ olarak değiştirilmiştir.

“Denetçiler, Türk Ticaret Kanunu'nun 353–357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler. Denetim Komitesinin çağrılarını uyarak komitenin toplantılarına katılıp istenen bilgi ve belgeleri verirler.” Dördüncü paragrafı

“Denetçi, görevlerini Türk Ticaret Kanunu düzenlemeleri çerçevesinde yapmakla yükümlüdür. Denetim Komitesinin çağrılarını uyarak komitenin toplantılarına katılıp istenen bilgi ve belgeleri verir.” Olarak değiştirilmiştir.

“Denetçilerden her biri diğerinden bağımsız olarak görevlerini yerine getirmek ve yetkilerini kullanmakla yükümlüdür.” Beşinci paragrafı kaldırılmıştır.

“Her bir denetçi, Şirket açısından önemli nedenlerin oluşması sonucu gerekli gördüğünde veya Şirket sermayesinin yirmidebirini temsil eden ortakların ve/veya Şirket Denetim Komitesinin isteği halinde Genel Kurulu gündemini de belirleyerek toplantıya çağırarakla yükümlüdür.” Son paragrafı

“Denetçi, Şirket açısından önemli nedenlerin oluşması sonucu gerekli gördüğünde veya Şirket sermayesinin yirmidebirini temsil eden ortakların ve/veya Şirket Denetim Komitesinin isteği halinde Genel Kurulu gündemini de belirleyerek toplantıya çağırarakla yükümlüdür.” Olarak değiştirilmiştir.

Madde 32: Şirketimizin ana sözleşmesinin TOPLANTIDA KOMİSER BULUNMASI başlığını taşıyan 32nci maddesinin

“Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Komiserinin hazır bulunması şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak genel kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.” Şekli

“Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Komiserinin hazır bulunması şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak genel kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.” Olarak değiştirilmiştir.

Madde 35: Şirketimizin ana sözleşmesinin İLANLAR başlığını taşıyan 35nci maddesinin

“Genel kurulun toplantıya çağrılmasına ait ilanların Türk Ticaret Kanunu'nun 368. maddesi hükümleri gereğince, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az 2 hafta evvel yapılması zorunludur. Türk Ticaret Kanunu'ndan ve Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.” İkinci paragrafı

“Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır. “ şeklinde değiştirilmiştir.

Madde 42: Şirketimizin ana sözleşmesinin ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ başlığını taşıyan 42nci maddesinin

“Bu ana sözleşmede yapılacak değişikliklerin Genel kurul’da görüşülebilmesi için, Yönetim Kurulu’nun bu konuda Sermaye Piyasası Kurulu’ndan ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı’ndan izin alması şarttır.” Birinci paragrafı

“Bu ana sözleşmede yapılacak değişikliklerin Genel kurul’da görüşülebilmesi için, Yönetim Kurulu’nun bu konuda Sermaye Piyasası Kurulu’ndan ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’ndan izin alması şarttır.” Olarak değiştirilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 29.06.2012 Tarih ve 2012/20 sayılı kararı ile,

-Şirket bünyesinde iç ve dış denetim sürecinin uygulama etkinliğinin, katma değerinin, muhasebe, mali raporlama ve iç kontrol ile ilgili iç sistemlerin işleyişi ve yeterliliğinin sağlanması maksadıyla oluşturulan Denetim Komitesi başkanlığına bağımsız yönetim kurulu üyesi Mehmet Mumcuoğlu'nun denetim komitesi üyeliğine bağımsız yönetim kurulu üyesi Ali Alp'in atanmasına,

-Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu sağlamak, izlemek ve geliştirmek maksadıyla oluşturulan Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığına; bağımsız yönetim kurulu üyelerinden Ali Alp'in, Komite Üyeliğine; Şerife Cabbar 'ın atanmasına,

-Yönetim kuruluna uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi maksadıyla oluşturulan Aday Gösterme Komitesi,

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

- Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerde bulunmak amacıyla çalışmalar yapmak maksadıyla oluşturulan Ücret Komitesine ilişkin görevlerin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yürütülmesine,

Oybirliği ile karar verildi.

14. Çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı: Yoktur.

15. İşletmenin faaliyet gösterdiği sektör ve bu sektör içerisindeki yeri hakkında bilgi:
Şirketimizin 30.06.2012 tarihli toplam konsolide varlık değeri 4.019.697 bin TL, aynı tarihli özkaynak (net aktif) değeri 2.607.124 bin TL olup, 224.000.000 TL sermayeli şirketimizin pay başı özkaynak (net aktif) değeri ise 11.63 TL'dir.

Torunlar GYO hisse senedinin 2012 yılı altı aylık günlük ortalama işlem hacmi 2.216.281 TL olarak gerçekleşmiştir. 2012 Haziran sonu kapanış fiyatı 5,54 TL olan hisse, dönemi 11.63 TL olan pay başına net aktif değerine göre % 52.3 iskonto ile kapatmıştır. Hisse yılbaşından Haziran sonuna kadar %39.5 değer kazanmıştır.

30 Haziran 2012 sonu itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 24 adet GYO'nun Piyasa Değerleri toplamı 12.429 milyon TL'dir. Buna göre şirketimizin sektör içerisindeki payı piyasa değerine (PD) göre %9.9'dur. Bu oran 31.03.2012'de %8.7 idi.

GYO'lar	Milyon TL
Emlak Konut GYO	5.550,0
Torunlar GYO	1.241,0
SAF GYO	806,8
Sinpaş GYO	744,0
Akmerkez GYO	721,1
İş GYO	684,0
Diğer GYO'lar	2.682,5
Sektör Toplam Piyasa Değeri	12.429,3

16. Şirketimiz AVM odaklı bir GYO şirkettir. Halka açık 24 GYO şirketi arasında 30.06.2012 tarihli İMKB kapanışına göre en değerli 2. Şirkettir. İstanbul, Ankara, Bursa, Antalya, Samsun, Muğla gibi nüfusun yoğun olduğu şehirlerde proje geliştirmeye odaklanması, düzenli nakit akışı sağlayan AVM'lerle kriz zamanlarında nispeten korumacı bir yapıya bürünmesi, yüksek büyüme potansiyeli olan projeler yürütmesi, bu projeleri ağırlıklı olarak özkaynaklarla yapmaya çalışması şirketimizin en önemli rekabetçi avantajlarıdır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 30.06.2012 TARİHLİ PORTFÖYÜ HAKKINDA BİLGİLER...

BİNALAR :

- Zafer Plaza Alışveriş ve Yaşam Merkezi(Bursa/Osmangazi)
- Korupark AVM (Bursa/Emek, Osmangazi)
- Torium AVM (İstanbul/Esenyurt
- Torium Konutları
- Korupark Buz Pisti (Yunus Havuzu) (Bursa)
- KoruparkSosyalTesis ve Yüzme Havuzu (Bursa)
- Korupark 5Adet İşyeri+8 Adet Depo (Bursa)
- İstanbul/Beyoğlu Kemankeş Binası
- Korupark 1.ve 2. Etap Konutları Bursa/Osmangazi-Emek
- Nish İstanbul 3 Adet Konut,
- Nish İstanbul 8 Adet Ofis, 20 Adet Mağaza
- Nish İstanbul 5 İşyeri (%60 Hissemiz)

GAYRİMENKUL PROJELERİ :

- Mall Of Istanbul AVM ve Konut Projesi
- Korupark 3.Etap KonutProjesi
- Torun Tower Projesi

ARSA VE ARAZİLER :

- İstanbul/Başakşehir İkitelli-2 Arsalar (858/1 Parsel)
- İstanbul/Kayabaşı Arsalar
- İstanbul Maltepe Arsalar

İŞTİRAKLER :

- Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. (% 14,83 hissesi)
- Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (% 44,60 hissesi)
- TTA.Gayrimenkul Yat.ve Yönetim A.Ş. (% 40 hissesi)
- TRN AVM.Yatırım ve Yönetim A.Ş. (% 99,997 hissesi)

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

TL ve yabancı para mevduatından oluşmaktadır.

30.06.2012 TARİHLİ PORTFÖYÜMÜZÜN DETAYLARI

BİNALAR :

- **Zafer Plaza Alışveriş ve Yaşam Merkezi(Bursa/Osmangazi):** Ekim 1999 'de hizmete açılmıştır. Kiralama ve yönetim işleri **Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş.** tarafından yürütülmektedir. Bursa'da şehrin tam merkezinde % 99 doluluk oranı ile işletilmektedir. 2000 yılı Türkiye'nin en iyi Alışveriş Merkezi ödülü sahibidir. _Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'nin 27.02.2012 tarih ve SvP_11_TRGYO_09 no.lu değerleme raporundaki Zafer Plaza AVM'nin değeri 176.776.696TL.dir. İlave D Blok İnşaatı sonrası AVM Bilgileri;

Kiralanabilir Alan	:	23.448 m2
Sirkülasyon Alanı	:	17.235 m2
Toplam Kapalı Otopark Alanı	:	14.377 m2
Toplam İnşaat Alanı	:	57.112 m2

- **Korupark AVM (Bursa/Emek, Osmangazi) :** Yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir. Bursa Mudanya yolu üzerinde Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Emek köyü, H21B35D4C pafta, 519 ada, 15 no'lu parselde kayıtlı 53.186 m2 yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiştir. Konumu itibarı ile şehrin ve bölgenin en önemli ulaşım yolu ve çevre yolu bağlantısına 1 km. mesafede bulunmaktadır. Mayıs 2007 'de hizmete açılmıştır. % 99 doluluk oranı ile işletilmektedir._Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_10 no.lu değerleme raporundaki Korupark AVM'nin değeri 600.228.815TL.dir.

Kiralanabilir Alan	:	71.267 m2
Sirkülasyon Alanı	:	13.217 m2
Kapalı Ortak Alanı	:	75.911 m2
Rekreasyon&Açık Otopark Alanı	:	22.247 m2
Toplam İnşaat (Kapalı Alan) Alanı	:	165.286 m2

- **Torium AVM. :** İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, 3. Bölge, Esenyurt Köyü, 2618 ada, 18 parsel üzerindeki inşa edilen AVM Ekim 2010'da hizmete açılmıştır. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_04 no.lu değerleme raporundaki Torium AVM. 'nin değeri 567.279.000 TL. 'dir.

Konut Alanı	:	7.090 m2
AVM Kiralanabilir Alan	:	95.280 m2
Otopark+Ortak Alanlar	:	122.415 m2
Toplam İnşaat Alanı	:	256.900 m2

- **ToriumKonutları** : İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, 3. Bölge, Esenyurt Köyü, 2618 ada, 18 parsel üzerindeki İstanbul – Esenyurt, Torium Konut Projesi gerçekleştirilmiştir. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_05 no.lu değerleme raporundaki Torium Konut Projesinin değeri 8.041.000 TL. 'dir.

- **Korupark Buz Pisti (Yunus Havuzu) (Bursa)** : Bursa ili, Osmangazi ilçesi, EmekKöyü, H21B35D4C pafta, 519 ada, 14 no'lu parselde kayıtlı taşınmaz üzerindeki Korupark Konutları bünyesindeki Korupark Buz Pisti (Yunus Havuzu)'nun, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_11 no.lu değerleme raporundaki değeri 3.883.263 TL'dir.

- **Korupark Sosyal Tesisi ve Yüzme Havuzu (Bursa)** : Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B35D4C pafta, 519 ada, 14 no'lu parselde kayıtlı taşınmaz üzerindeki Korupark Konutları bünyesindeki Korupark Sosyal Tesisin Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_11 no.lu değerleme raporundaki değeri 6.843.588 TL'dir.

- **Korupark 5 Adet İşyeri + 8 Adet Depo (Bursa)** : Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B35D4C pafta, 519 ada, 14 no'lu parselde kayıtlı taşınmaz üzerindeki Korupark Konutları bünyesindeki Korupark 5 Adet İşyeri + 8 adet Deponun ,Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_11 no.lu değerleme raporundaki değeri 5.918.065 TL'dir.

- **İstanbul/Beyoğlu Kemankeş Binası** : İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş mahallesi, 64 ada, 4, 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 no'lu parseller üzerinde kayıtlı olan bina eski Türk Ticaret Bankası binası olup 2005 yılında ihale ile satın alınmıştır. Bina arsası üzerinde Otel Projesi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Proje için 8.200.000 USD'lık yatırım planlanmaktadır. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_04 no.lu değerleme raporundaki Beyoğlu Kemankeş bina ve arsasının değeri 17.118.605 TL. dir.

- **Korupark 1.ve 2. Etap Konutları Bursa/Osmangazi-Emek** : Bursa–Mudanya yolu üzerinde Bursa ili, Osmangaziilçesi, EmekKöyü, H21B35D4C pafta, 519 ada, 13 no'lu parselde kayıtlı 35.772,96 m² yüzölçümlü ve 14 no'lu parselde kayıtlı 47.434,34 m² yüzölçümlü arsa nitelikli taşınmazlara ait toplam 83.207,30 m²'lik arsa üzerinde Mayıs 2006 tarihinde inşaatına başlanılan proje ile 3 Etap ve toplam 1.426 daireden oluşan Korupark Evleri projesi hayata geçirilmiştir.

Korupark 1. EtapKonutları (Bursa) : KorupakEvleri 1.Etap 6 Blok'tan (343 daire-Brüt 57.119 m2) oluşmaktadır. % 100'ü tamamlanmış 1. Etap 343 adet konuttan 30.06.2012 tarihine kadar 329 daire (Brüt 54.873,10 m2) satışı yapılarak sahiplerine teslimatı yapılmıştır.

30.06.2012 tarihi itibarı ile satışlar sonrası kalan 14 adet (Brüt 2.245,90 m2) satılabilir daire vardır.

Korupark 2. Etap Konutları (Bursa) : 7 Blok'tan oluşan 2.Etap'ın (403 daire-Brüt 66.721 m2) inşaat işlerine 2007 yılında başlanmıştır. % 100'ü tamamlanmış 2. Etap 403 adet konuttan 30.06.2012 tarihine kadar 360 daire (Brüt 57.266,84 m2) satışı yapılarak sahiplerine teslimatı yapılmıştır. 30.06.2012 tarihi itibarı ile satışlar sonrası kalan 43 adet (Brüt 9.454,16 m2) satılabilir daire vardır.

Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_11 no.lu değerleme raporunda 61 adet dairenin (Brüt 12.487,48 m2) değeri 35.645.626 TL 'dir.

- **Nişh İstanbul 3 Adet Konut:** İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi 338 Ada, 3 Parselde kayıtlı Nişh İstanbul Projesinden yapılan satışlar sonrasında Şirketimiz uhdesinde 3 Adet Konut (Brüt 291 m2) kalmıştır. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_07 no.lu değerleme raporundaki değeri 1.309.500 TL.dir.

- **Nişh İstanbul 8 Adet Ofis + 20 Adet Mağaza :** İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi 338 Ada, 3 Parselde kayıtlı Nişh İstanbul Projesinden yapılan satışlar sonrasında 31.12.2012 itibariyle Şirketimiz uhdesinde 8 Adet Ofis (Brüt 2.150 m2), 20 Adet Mağaza (Brüt 3.425,17 m2) kalmıştır. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_07 no.lu değerleme raporundaki değeri 35.539.000 TL.dir. 30.06.2012 itibariyle 8 adet ofis ve 15 adet mağaza stokta kalmıştır.

- **Nişh İstanbul 5 Adet İşyeri (%60 Hissemiz) :** %100'ü tamamlanan Nişh İstanbul Projesinde 31.12.2011 tarihi itibarı ile satışı yapılmamış 5 Adet İşyeri (Brüt 1.289 m2) üzerinde şirketimizin %60 hissesi mevcuttur. % 60 oranındaki payımızın Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_07 nolu ekspertiz raporundaki değeri 3.480.300 TL.'dir.

GAYRİMENKUL PROJELERİ :

- **Mall Of İstanbul AVM ve Konut Projesi :** İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesinde kain tapunun 858 Ada, 4 parsel (Eski parsel no:2) numarasında kayıtlı 122.859,93 m2 yüzölçümlü taşınmaz üzerinde Mall of İstanbul Projesi gerçekleştirilmektedir. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_08 no.lu değerleme raporundaki ekspertiz değeri 810.242.376 TL'dir (aynı proje alanındaki İkitelli arsası hariç).

Proje İnşaatı Başlangıcı	:	Mart 2011
Proje İnşaatı Bitişi	:	Kasım 2013
Proje Fizibilite Tutarı (Kdv. Hariç)	:	323.000000 USD
Arsa Alanı	:	122.860 m2
Satılabilir Konut Alanı	:	122.003 m2
Kiralanabilir Alanı	:	153.963 m2

Satılabilir Ofis Alanı	:	24.914 m2
Kapalı Otopark Alanı	:	201.443 m2
Teknik Alanlar	:	4.440 m2
Kapalı İnşaat Alanı	:	534.883 m2
Açık Otopark Alanı	:	16.000 m2
Toplam Konut İnşaat Alanı	:	141.250 m2

- **Korupark 3. Etap Konutları Projesi (Bursa)** : 17 Adet Blok'ta 678 daire ve 2 adet İşyerinden (Brüt 120.997 m2) oluşacak 3.Etap inşaatına 2011 Mayıs ayında başlanmıştır. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_13 no.lu değerleme raporundaki Korupark 3.Etap 35.772,96 m2 değeri 74.669.140TL'dir.

- **Esentepe/İstanbul (Torun Tower Projesi)** : İstanbul, Şişli-2.Bölge, 306 Pafta 5 Parsel üzerindeki 14.991,60 m2 arsa üzerinde Metro ile bağlantısı bulunan ofis kompleksinden oluşan Torun Tower Projesi geliştirilmektedir. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_02 no.lu değerleme raporundaki Torun Tower Projesinin değeri 253.265.576 TL'dir.

ARSA VE ARAZİLER :

- **İstanbul/Başakşehir İkitelli-2 Arsalar (858/1 Parsel)** : İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde kain tapunun 858 Ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 18.209,90 m2 yüz ölçümlü parsel üzerinde 17.821,132 m2 arsa hissesi vardır. 858 Ada, 1 no.lu parseldeki arsanın Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_08 no.lu değerleme raporundaki değeri 28.813.224 TL. 'dir.

- **İstanbul/Kayabaşı Arsalar** : İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Kayabaşı Köyü, 104 ada, 1 ve 3 no'lu parseller ile 118 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı toplam 60.833,20 m2 alanlı arsalar. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_03 no.lu değerleme raporundaki İstanbul/Kayabaşı arsalarının değeri 21.291.620 TL'dir.

- **İstanbul/Maltepe Arsalar** : İstanbul ili, Maltepe İlçesi, 246, 247, 253, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 376, 377 parseller üzerindeki 6.928,50 m2 arsa ve 248 parsel üzerindeki 3 katlı 153 m2 bina yıkılarak proje geliştirilmek üzere satın alınmıştır. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_01 no.lu değerleme raporundaki arsaların değerinin Torunlar GYO'nun %50 payına düşen kısmı 19.868.670 TL'dir.

İŞTİRAKLER :

1. **Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. (% 14,83 hissesi)** : Bünyesinde Türkiye'nin 4. büyük alışveriş merkezi olan Ankamall ve 280 odalı Crowne Plaza Hotel'i barındırmaktadır. Torunlar GYO Yeni Gimat'ın en büyük hissedarıdır.

Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi AŞ 15.04.2011 tarihli yönetim kurulu kararı ile kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayesini 15.360.000 TL'den tamamı geçmiş yıl

karlarından karşılanmak suretiyle, 53.760.000 TL'ye çıkarmış ve bu karar 13.07.2011'de tescil edilmiştir.

Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_17 nolu değerleme raporuna göre Yeni Gimat'ın sahip olduğu Ankamall ve Crowne Plaza Hotel'deki Torunlar GYO payının gerçeğe uygun değeri 180.977.527TL'dir.

Yeni Gimat İş Yerleri İşletmesi A.Ş. 'nin, 2011 faaliyetleri kapsamında 2012 yılında Şirketimize dağıtmış olduğu kar payı, geçen yılki 4.188.234 TL'na kıyasla, % 124 oranında artarak 9.381.650 TL'na ulaşmıştır.

2. **Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (% 44,60 hissesi)** : Türkiye'nin en büyük üç marinasından biri olan Marmaris Netsel Marina Torunlar GYO ve Koç Grubu ortaklığı ile işletilmektedir. 700 yat kapasitesi olan marında 7.692 m2 kiralanabilir alana sahip ve %82 dolulukla çalışan bir de alışveriş merkezi bulunmaktadır. Netsel'in sahibi olduğu 49 yıllığına kiralanmış olan parsellerin üst hakkı ve yapının gerçeğe uygun değeri, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_18 nolu değerleme raporuna göre Torunlar GYO %44.6 payının karşılığı olarak 37.704.410 TL'dir.

Netsel Turizm Yatırımları A.Ş.'nin, 2010 yılı faaliyetleri kapsamında 2011 yılında Şirketimize dağıtmış olduğu kar payı, geçen yılki 2.063.388 TL'na kıyasla, % 11,88 oranında artarak 2.308.640 TL'na yükselmiştir. 2012'de ise temettü tutarı %49.5 artışla 3.452.868 TL'dir.

Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. Ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.
Ödenmiş sermayesi 50.000 TL. 'dir.

	30.06.2012	31.12.2011	31.12.2010
	<u>Oran</u>	<u>Oran</u>	<u>Oran</u>
Tek-Art Kalamış ve Fenerbahçe			
Marmara Turz. Tesisleri A.Ş.	%55.0	%55.0	%55.0
Torunlar GYO A.Ş.	%44.6	%44.6	%44.6
Diğer	%0.4	%0.4	%0.4
	%100.0	%100.0	%100.0

3. **TTA.Gayrimenkul Yat.ve Yönetim A.Ş. (% 40 hissesi)** : Mülkiyetleri Samsun Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı, Samsun İli, İlkadım İlçesi 205 Ada, 2,8,9,10,11,12,13,14 no.lu parseller ile 376 Ada, 1 no.lu parsel ve 377 Ada, 5 no.lu parselleri kapsayan alan üzerindeki "Eski Sigara Fabrikası ve Müştemilatlarının", Samsun Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'na projesi onaylatılarak, alışveriş merkezi ve / veya otel olarak yenilenmesi; iki katlı yer altı otoparkının yapılarak, işletme hakkının Samsun Büyükşehir Belediyesine bırakılması; Tapuya 30 yıl süre ile sınırlı aynı hak tesisi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi) yapılarak,

alışveriş merkezi ve/veya otelin işletme cirosundan Samsun Büyükşehir Belediyesine pay verilmek suretiyle, 30 yıl süre ile işletilmesi; süre sonunda, Samsun Büyükşehir Belediyesine devredilmesi işi ihalesine Şirketimizin de dahil olduğu ortak girişim grubu kazanmış olup, söz konusu iş ile alakalı olarak Turkmall Gayrimenkul ile birlikte TTA. Gayrimenkul Yat.ve Yönetim A.Ş. kurulmuştur. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_16 nolu değerleme raporundaki Torunlar GYO payının değeri 41.433.083 TL'dir.

İştirakimiz Bulvar Samsun Projesi için 07.01.2010 tarihinde kurulmuştur.

TTA.Gayrimenkul Yat.ve Yönetim A.Ş. Ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.
Ödenmiş sermayesi 5.500.000 TL. 'dir.

	30.06.2012	31.12.2011
	<u>Oran</u>	<u>Oran</u>
Torunlar GYO A.Ş..	%40	%40
Torunlar Gıda San.ve Tic. A.Ş.	% 8	% 8
Torun Ailesi	% 2	% 2
Anaterra Gayrimenkul Yat.İnş.ve Tic.A.Ş	%50	% 5 0
Turkmall Market Yatırım İnş.veTic.Aş.	% 0	% 0
Ahmet DEMİR	% 0	% 0
	%100.0	%100.0

Projenin inşaat izni Temmuz 2010'da alınmış olup, AVM Temmuz 2012'de açılmıştır.

Arsa	:	17.400 m2
Kiralanabilir Alan Brüt	:	14.900 m2
Toplam İnşaat Alanı	:	37.500 m2
Mağaza Adedi	:	45 Adet

4. **TRN AVM.Yatırım ve Yönetim A.Ş. (% 99,997 hissesi) :** 2012 Yılında 2011 yılı kar payı olarak 6.296.349 TL iştirak kazancı elde edilmiştir. İştirakimizdeki şirketimiz hisse tutarı 17.849.518 TL ve hisse payı % 99,997'dir. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_15 nolu değerleme raporundaki Torunlar GYO payının değeri 232.368.695 TL'dir.

İştirakimiz 31.03.2010 tarihinde Torunlar GYO A.Ş.'den bölünme yolu ile kurulmuştur.

TRN AVM.Yatırım ve Yönetim A.Ş. Ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.
Ödenmiş sermayesi 17.850.000 TL. 'dir.

	30.06.2012	31.12.2011
	<u>Oran</u>	<u>Oran</u>
Torunlar GYO A.Ş..	%99,997	%99,997
Diğerleri	% 0,003	% 0,003
	%100.0	%100.0

İştiraklere ait daha ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekindeki Finansal tablo dipnotlarında bulabilirsiniz.

İştirakimiz mülkiyetindeki (Antalya/Merkez) Arsalar: Antalya ili, Merkez ilçesi, Koyunlar.Köyü,58,63,101,104,131,161,242,243,267,268,269,1583,1584,1585,1586,1587,229 7,2298,2299,2300,2301 ve 2302 no.lu parsellerde kayıtlı toplam 82.211,21 m2 alanlı 23 parselden oluşan arsaların Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_15 no.lu değerleme raporundaki değeri 34.606.185 TL. dir.

İştirakimiz mülkiyetine geçen DeepoOutlet Center (Antalya-Kepez): Ekim 2004'de hizmete açılmıştır. Kiralama ve yönetim işleri **Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş.** tarafından yürütülmektedir. Konumu itibarı ile Hava alanı karşısında Antalya – Alanya yolu üzerinde bulunmaktadır. % 99 doluluk oranı ile işletilmektedir. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 27.02.2012 tarih ve /SvP_11_TRGYO_15 no.lu değerleme raporundaki Deepo Outlet Center'nin değeri 197.762.511TL'dir.

Kiralanabilir Alan Brüt	:	18.069 m2
Toplam Kapalı Otopark Alanı	:	10.500 m2
Sirkülasyon Alanı	:	9.500 m2
Toplam İnşaat Alanı	:	37.500 m2
Mağaza Adedi	:	81 Adet
Restaurant	:	15 Adet
Sinema Salonu	:	5 Adet
Sinema Salonu Koltuk kapasitesi	:	616
Otopark Kapasitesi	:	1.500 Araç
İstihdam kapasitesi	:	800 kişi

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI :

Şirketin konsolide finansal tablosuna göre 589 milyon TL para ve sermaye piyasası aracı yekunu bulunmaktadır.

17. Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği: Yatırım teşviklerden faydalanmaya devam ettiğimiz yatırım indirimimiz bulunmamaktadır.
18. İşletmenin üretim birimlerinin nitelikleri, kapasite kullanım oranları ve bunlardaki gelişmeler, genel kapasite kullanım oranı, faaliyet konusu mal ve hizmet üretimindeki gelişmeler, miktar, kalite, sürüm ve fiyatların geçmiş dönem rakamlarıyla karşılaştırmalarını içeren açıklamalar: Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Haziran 2012 hesap dönemine ait Sınırlı İncelemeden Geçmiş Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.
19. Faaliyet konusu mal ve hizmetlerin fiyatları, satış hasılatları, satış koşulları ve bunlarda yıl içinde görülen gelişmeler, randıman ve prodüktivite katsayılarındaki gelişmeler, geçmiş yıllara göre bunlardaki önemli değişikliklerin nedenleri: Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Haziran 2012 hesap dönemine ait Sınırlı İncelemeden Geçmiş Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.
20. Bu Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel rasyolar : Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Haziran 2012 hesap dönemine ait Sınırlı İncelemeden Geçmiş Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz. 30 Haziran 2012 tarihli bazı rasyolar aşağıdaki gibidir.

	Sınırlı İncelemeden Geçmiş (Bin TL) 30.06.2012	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Bin TL) 31.12.2011
TORUNLAR GYO. A.Ş.		
CARİ ORAN (DÖNEN VARLIKLAR/KISA VADELİ VARLIKLAR)		
DÖNEN VARLIKLAR	806.418	841.271
KISA VADELİ YAB.KAYNAKLAR	374.290	388.394
CARİ ORAN	2.15	2.16
ASİT-TEST ORANI (DÖNEN VARLIKLAR-STOKLAR-DİĞER DÖNEN VARLIKLAR)/KISA VAD.BORÇLAR		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR-STOKLAR-DİĞER		
DÖNEN VARLIKLAR	658.176	726.666
KISA VAD.YABANCI KAYNAKLAR	374.290	388.394
ASİT-TEST ORANI	1.75	1.87

NAKİT ORANI ((HAZİR DEĞL.+MENKUL KIYM.)/KISA VAD.YAB.KAYNAKLAR)

HAZ.DEĞ+MEN.KIYMETLER	589.056	655.585
KISA VAD.YABANCI KAYNAKLAR	374.290	388.394
NAKİT ORANI	1.57	1.69

BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI/ÖZVARLIKLAR)

BORÇ TOPLAMI	1.412.573	1.410.645
ÖZ VARLIKLAR	2.607.124	2.532.906
BORÇLANMA ORANI (%)	54.1	55.6

K.V.BORÇLARIN TOPLAM BORÇLARA ORANI (KISA VADELİ BORÇLAR/BORÇLAR TOPLAMI)

KISA VADELİ BORÇLAR	374.290	388.394
BORÇ TOPLAMI	1.412.573	1.410.645
K.V.BORÇ.TOPL.BORÇL.ORANI (%)	26.4	27.5

KALDIRAÇ ORANI (BORÇ TOPLAMI/AKTİF TOPLAMI)

BORÇ TOPLAMI	1.412.573	1.410.645
AKTİF TOPLAMI	4.019.697	3.943.551
Borçlar/Aktifler Oranı (%)	35.1	35.7

ÖZ KAYNAKLARIN AKTİF TOPLAMINA ORANI (Öz Kaynaklar/Toplam Aktif)

ÖZ KAYNAKLAR	2.607.124	2.532.906
TOPLAM AKTİF	4.019.697	3.943.551
ÖZ KAYNAKLARIN/AKTİFLERE ORANI (%)	64.8	64.2

21. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:
Şirketimiz özkaynak ve yabancı kaynak dengesine dikkat ederek yatırımlarına devam etmektedir.

22. Üst yönetimde yıl içinde yapılan değişiklikler ve halen görev başında bulunanların adı, soyadı ve mesleki tecrübesi: Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri daha önce verilmiştir.

23. Personel ve işçi hareketleri, toplu sözleşme uygulamaları, personel ve işçiye sağlanan hak ve menfaatler: İş Kanununa tabi sendikasız çalışanlarımız vardır. Toplu sözleşme mevcut değildir. Aylık ücretinden başka sağlanan hak ve menfaat bulunmamaktadır.

24. Yıl içinde yapılan bağışlar hakkında bilgiler:

Torunlar GYO A.Ş.'de 01.01.2012-30.06.2012 döneminde hiçbir bağış ve yardım yapılmamıştır.

25. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi: Şirket merkezi dışında çalışanımız bulunmamaktadır.

26. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi: Şirket merkezi dışında çalışanımız bulunmamaktadır.

27. ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN DANIŞMAN ŞİRKET, İŞLETMECİ ŞİRKET, GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ, PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ ve SAKLAMA KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Bursa/Korupark AVM ve İstanbul/Torium AVM - İşletmecisi Şirket :

Ünvanı	Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş.
Sermayesi	100.000 TL.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
1- Aziz TORUN	% 46
2- Mehmet TORUN	% 48
3- Ömer Faruk TORUN	% 1
4- Yunus Emre TORUN	% 1
5- Neslihan TORUN KAYA	% 2
6- Zeynep TORUN	% 2
Faaliyet Konusu	Alışveriş Merkezi İşletmeciliği
Yapılan Sözleşmenin Tarih ve Süresi	01.06.2010 / 5 yıllık
Hizmet Kapsamı	Korupark Alışveriş Merkezine verilecek 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

	İstasyonu kirası toplamı üzerinden % 2 hizmet bedeli, Stant Kira Bedeli, Reklam Kirası ve Sabit Yatırım Bedelleri ve bunun gibi gelirler toplamı üzerinden %5 hizmet bedeli ödenmektedir. (01.04.2012 tarihinden itibaren)
--	--

Bursa/Zafer Plaza AVM İşletmeci Şirket :

Ünvanı	Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş.
Sermayesi	50.000 TL.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
1- Aziz TORUN	% 44,50
2- Mehmet TORUN	% 39,50
3- Ömer Faruk TORUN	% 5,00
4- Yunus Emre TORUN	% 5,00
5- Neslihan TORUN	% 5,00
6-Remzi AYDIN	% 0,98
7-Mehmet Semih PALA	% 0,01
8-Levent FİDANSOY	% 0,01
Faaliyet Konusu	Alışveriş Merkezi İşletmeciliği
Yapılan Sözleşmenin Tarih ve Süresi	27.08.2010 – 27.08.2020
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 m2 bazında kira bedelini sözleşmeye bağlı olarak Torunlar GYO 'ya ödemektedir. İşletmeci şirkete personel, idare ve sair masraflar haricinde ödeme yapılmamaktadır.

Portföy Yönetim Şirketi- Bulunmamaktadır.

Ünvanı	
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
.....	
.....	
.....	
Faaliyet Konusu	Portföy Yönetimi
Yapılan Sözleşmenin Tarih ve Süresi	
Hizmet Kapsamı	
Ödenen Ücret	

Ekspertiz Şirketi (2011 Yılı için)

Unvanı	STANDART Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
Sermayesi	215.000 TL.

Tam Tasdik Sözleşmesi ile Hizmet Alınan Yeminli Mali Müşavirlik Şirketi

Ünvanı	Ölçü Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Sermayesi	50.000,00 TL.

28. ORTAKLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren İMKB’da işlem görmektedir.

Ortaklık hisse senetlerinin 30.06.2012 itibarı ile İMKB son seans kapanış fiyatı 5,54 TL’dir.

Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2012 yılı ilk altı aylık günlük ortalama işlem hacmi 2.216.281 TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2011	4.112.274	3,97
Ocak-Haziran 2012	2.216.281	5,54

Şirketimizin 30.06.2012 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 4.019.697 bin TL, toplam özsermayesi (net aktif) 2.607.124 bin TL., 224.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 11,63 TL. 'dir.

	30.06.2012	31.12.2011	31.12.2011'e göre fark %	30.06.2011	30.06.2011'e göre fark %
İMKB 100 (XU100)	62.543	51.266	21,9	63.269	(1,1)
İMKB GYO (XGMYO)	32.601	29.849	9,2	40.821	(20,1)
TRGYO	5,54	3,97	39,5	6,18	(10,3)

30 Haziran 2012 itibarı ile İMKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 32.601, İMKB 100 Endeksi ise 62.543 seviyesindedir. 2011 yılsonuna göre Türk lirası bazında; İMKB Ulusal 100 Endeksi % 21,9, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ise % 9,2 oranında ve Torunlar GYO hisse senedi %39,5 değer kazanmıştır.

İMKB'nin aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka, aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre; yabancı yatırımcılar Şirket hisse senedine ilişkin olarak yılın ilk altı aylık dönemi içerisinde 22.415.716 USD tutarında alış, 18.256.098 USD tutarında satış işlemi gerçekleştirmiş ve hissenin yıllık net alış bakiyesi 4.159.618 USD olmuştur.

MKK'nın 30.06.2012 tarihli raporuna göre, Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 31.103.335 TL olup, sözkonusu payların şirket sermayesine oranı %13.88'dir. Aynı tarihli takas verilerine göre, fiili dolaşımdaki payların, yaklaşık %22.5'i (31.12.2011: %21.4) yabancı yatırımcıların elindedir. Yabancı payının hesaplanmasında; yabancı yatırımcılara saklama hizmeti veren Citibank ve Deutsche Bank'ın takas saklama tutarları ile Şirketin fiili dolaşımda sayılan payları dikkate alınmaktadır.

29. ORTAKLIK HARCAMALARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

Yatırım Harcamaları	(01.01.2012 - 30.06.2012) 000 TL.
Korupark AVM	154
Torium AVM	862
Korupark konutları	24.871
Antalya Deepo Outlet	92
Mall of Istanbul	82.422

Torun Tower	14.859
Ali Sami Yen projesi	4.757
Bulvar Samsun AVM	5.974
Diğer	2.685
TOPLAM	136.676

30. ORTAKLIĞIN PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

SPK'nın 28.07.2011 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan Seri:VI, No:29 sayılı GYO'lara ilişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ile, SPK'nın Seri: VI, No.11 sayılı GYO'lara İlişkin Esaslar Tebliği değişikliğe uğramıştır ve bu çerçevede Ortaklıklar, finansal tabloların hazırlanmasında ve kamuya açıklanmasında , Kurul'un Seri:XII, No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği hükümlerine uymak zorundadır ve finansal tablolarda, Seri:VI, No: 29 sayılı GYO'lara İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'de belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle yer verilmiştir.

GYO'lar SPK'nın Seri VI Tebliğ No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar tebliği'nin 27. maddesinin a bendine istinaden gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine konsolide olmayan (bireysel) aktif değerlerinin en az %50'si oranında yatırım yapmak zorundadır.

27.nci maddenin (b) bendinde yazılı para ve sermayesi araçları ile aynı maddede belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif değerlerinin % 50'si oranında, aktifler içerisinde yer alan Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif değerlerinin % 10'u oranında yatırım yapabilirler.

Söz konusu düzenlemelere uyumlu olarak, konsolide olmayan (bireysel) aktifimizin %91'lik kısmı gayrimenkullerden, %14'lük kısmı para ve sermaye piyasası araçları ile iştiraklerden

oluşmaktadır. Borçlanma sınırı %35'dir. Bu düzenlemeler çerçevesinde, şirketimiz %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 30.06.2012 tarihi itibarı ile portföyümüzde tebliğde yer alan söz konusu sınırlamalara aykırı bir varlık yatırımımızın bulunmadığını göstermektedir.

31. ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR

Açıklanması gereken başka bir husus bulunmamaktadır.