

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2013 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

- 1- Şirket Profili
- 2- Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz
- 3- Yönetim Kurulu Üyelerimiz
- 4- Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 5- Kar Dağıtım Politikası
- 6- GYO Mevzuatındaki Değişiklikler
- 7- Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ
- 8- Önsöz
- 9- 01 Ocak – 30 Haziran 2013 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
- 10- Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Beyanı
- 11- 01 Ocak – 30 Haziran 2013 Hesap Dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPORUN DÖNEMİ: 01.01.2012–30.06.2013 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 01.01.2013 – 30.06.2013 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 3 aylık bilanço ve gelir tablolarının yatırımcılara sunulması amacıyla düzenlenmiştir.

Merkez Adresi Kavacak, Rüzgarlıbahçe Mah. Selvi Çıkmazı 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



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA İNCELEME RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na;

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, incelenen ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığını incelemekle görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Bağımsız inceleme yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, bağımsız incelemeden geçmiş ve 30 Haziran 2013 tarihli inceleme raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

İnceleme, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği düzenlemeleri uyarınca gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemeler, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız incelemeden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Bir incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

İncelememiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız incelemeden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers

Burak Özpoğraz, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 26 Ağustos 2013

1. Şirket Profili

Kuruluş tarihi	: 20.09.1996
GYO dönüşüm tarihi	: 21.01.2008
Çıkarılmış sermayesi	: 500.000.000 TL
Kayıtlı sermaye tavanı	: 1.000.000.000 TL
Halka arz tarihi ve halka arz fiyatı	: 18.10.2010/3.27 TL
Şirket merkezi	: İstanbul
İstanbul Ticaret Sicil no	: 353242
Ticaret Sicil Memurluğu	: İstanbul
İMKB işlem kodu	: TRGYO

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 ila çok geniş kapsamlı, sınıfının en iyisi alışveriş merkezlerinin geliştirilmesi ve varlık yönetimidir. 30.06.2013 itibarıyla 13 gayrimenkul, 2 gayrimenkul geliştirme projesi ve 4 iştiraktan oluşan portföyün arasında çalışır durumdaki altı alışveriş

merkezi (Samsun Bulvar AVM Temmuz 2012'de açıldı.) ve toplam 230.815 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 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 03.08.2012'de alındı ve inşaaata başlandı. Özelleştirme Yüksek Kurulu tarafından ihalesi onaylanan Paşabahçe eski Tekel İçki Fabrikasının arsasının da tapusu 19.09.2012'de alındı ve portföye dahil oldu. 28.06.2013'te İstanbul Eyüp'te Kiptaş'a ait 515.977 m2 arsa üzerinde kat karşılığı proje geliştirmek üzere sözleşme imzalandı. 30.06.2013 itibariyle 5 milyar TL konsolide toplam varlıkları içinde %78.6'sını 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 işbu ana sözleşme ile kendisine yüklenen görev ve sorumlulukları yerine getirirken, kendi sorumluluğunu bertaraf etmeksizin, Türk Ticaret Kanununun 367. maddesi uyarınca hazırlayacağı bir iç yönerge ile yönetimi kısmen veya tamamen yönetim kurulu üyesi olan veya olmayan bir veya birkaç kişiye (murahhaslara) devretmeye yetkilidir. Yönetim Kurulu, hazırlayacağı bu iç yönerge ile murahhasların yetki ve sorumluluklarını tayin eder ve Yönetim Kurulu'na tanınmış olan her türlü yetki ve sorumluluğu, yine Yönetim Kurulu'nun tespit edeceği şartlar, hükümler ve kısıtlamalar dâhilinde ilgili kişilere devredebilir ve gerekli gördüğünde bu yetkilerin tamamını veya bir kısmını değiştirip tadil edebilir veya geri alabilir. Türk Ticaret Kanununun 375. maddesi saklıdır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 370. maddesi çerçevesinde Yönetim Kurulu temsil yetkisini Yönetim Kurulu üyesi olan veya pay sahibi ya da yönetim kurulu üyesi olmaları zaruri bulunmayan bir veya birkaç kişiye bırakabilir. Ancak böyle bir durumda en az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisinin olması şarttır.

Yönetim Kurulu, uygun göreceği konularda kendi üyeleri ve/veya üyesi olmayan kişilerden oluşan danışma, koordinasyon, iç denetim ve benzeri nitelikte komiteler veya alt komiteler oluşturulabilir. Komitelerin başkan ve üyelerinin, toplantı düzenleme, çalışma ve raporlama esasları Yönetim Kurulu tarafından tayin edilir, düzenlenir ve değiştirilir.

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 tespit edilir. Yönetim kurulu işlerin gerektirdiği ölçüde toplanmaktadır. 2013'ün ilk yarısında alınan karar sayısı 37 olmuştur.

30.05.2013 tarihinde gerçekleştirilen 2012 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.

2013 yılında Genel Kurul'da bağımsız üyeler dahil yönetim kurulu üyelerine aylık net 3.500 TL huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir.

Adı Soyadı	Unvanı	İletişim bilgileri	Bağımsızlık durumu	Atanma tarihi
Aziz TORUN	Yönetim kurulu başkanı ve genel müdür	aziztorun@torunlar.com		Kuruluştan itibaren
Ali COŞKUN	Yönetim kurulu başkan vekili	ac@coskun.com.tr		21.01.2008
Mehmet TORUN	Yönetim kurulu üyesi			03.05.2010
Yunus Emre TORUN	Yönetim kurulu	emretorun@torunlargo.com.tr		21.01.2008

	üyesi- Genel müdür yardımcı sı			
Mahmut KARABIYIK	Yönetim kurulu üyesi	mahmut@hukukburosusu.org		21.01.2008
Mehmet MUMCUOĞLU	Yönetim kurulu üyesi	<u>mehmetmumcuoglu@hotmail.com</u>	Bağımsız üye	21.01.2008
Prof. Dr. Ali ALP	Yönetim kurulu üyesi	<u>aalp@etu.edu.tr</u>	Bağımsız üye	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 Academie 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, Ağaçaray 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, 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’ta 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. 2003-2012 yıllarında TC Ziraat Bankası yönetim kurulu üyesi Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevlerini üstlenmiştir. Halen Şirketimiz ve diğer şirketlerde yönetim kurulu üyeliği görevlerini yürütmektedir.

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.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında aldığı görevler

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

Yönetim Kurulu Üyeleri, Şirketin ana faaliyeti alanında ve Şirketin tüzel kişiliği ile herhangi bir ticari ve mali işlem yapmamış, şirketle herhangi bir borç ilişkisine girmemiş; Şirketin sermaye piyasası araçları üzerinde herhangi bir işlem gerçekleştirmemiştir.

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

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

Şirketimizin iç kontrol sistemi; Şirketin faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve

sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Oluşturulan sistemde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiş olup, bu kapsamda şirket faaliyetleriyle bütünlük riskleri en aza indirmek ve ortadan kaldırmak üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç kontrol faaliyetinin temelini oluşturmaktadır.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplere uymaktadır. Bu kapsamda yönetim kurulu bünyesinde "Denetimden Sorumlu Komite" oluşturulmuş ve yönetim kurulu tarafından çalışma esasları belirlenmiştir. Şirketin faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları Bağımsız Denetim Şirketi PriceWaterHouseCoopers-Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir. 2012 hesap dönemi içinde iki defa bağımsız denetim yapılmış olup, olumsuz bir durum tespit edilmemiştir. Dönem içinde kamu ve özel denetim yapılmamıştır. Ayrıca şirket murakıpları tarafından finansal tablolar kontrol edilmiş ve şirketin mali durumunu aynen aksettirdiği, defter ve kayıtlara müstenid ve mutabık bulunduğu, keza 2012 faaliyet sonuçlarının kanun ve esas sözleşme hükümlerine uygun olduğu tespit edilmiştir.

4. Şirketimizin sermaye ve ortaklık yapısı:

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren İMKB'da işlem görmektedir. Şirketin 30.06.2013 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye bilgileri

Çıkarılmış sermaye	500.000.000 TL
Kayıtlı sermaye	1.000.000.000 TL

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2013-2017 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2017 yılı sonunda kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi, 2017 yılından sonra yönetim kurulu tarafından sermaye artırımı kararı alınabilmesi için; daha önce Sermaye Piyasası Kurulu tarafından izin verilen tavan ya da karar verilecek yeni kayıtlı sermaye tavanı tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Ortaklık yapısı

ADI SOYADI/

TİCARET ÜNVANI	GRUBU	TÜRÜ	Pay Oranı %	PAY TUTARI (YTL)
Aziz TORUN	A	Nama	20,03%	100.156.875
Aziz TORUN	C	Nama	17,37%	86.870.600,45
Torunlar Gıda A.Ş.	A	Nama	0,01%	70.754,46
Ali COŞKUN	A	Nama	0,002%	7.861,61
Mehmet TORUN	B	Nama	20,02%	100.078.258,93
Mehmet TORUN	C	Nama	17,36%	86.791.984,38
Yunus Emre TORUN	B	Nama	0,02%	78.616,07
Yunus Emre TORUN	C	Nama	0,02%	78.616,07
Torun Gıda A.Ş.	B	Nama	0,01%	70.754,46
Mahmut KARABIYIK	B	Nama	0,002%	7.861,61
Halka arz sonu yeni hissedarlar	C	Nama	25,16%	125.787.816,96
Toplam Sermaye			100,00	500.000.000

Şirketin 500.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %78.64'ü Aziz Torun ve Mehmet Torun'a aittir. 30.06.2013 tarihli MKK verilerine göre sermayenin %14.04'ü fiili dolaşımında bulunmaktadır.

MKK'nın 30.06.2013 tarihli raporuna göre, Şirket'in fiili dolaşımında sayılan paylarının nominal tutarı 70.248.522 TL'dir. Aynı tarihli takas verilerine göre, fiili dolaşımdaki payların %47.4'ü yabancı yatırımcıların elinde olup (31.12.2012: %40.9), bu oran Şirket sermayesinin %6.6'sına karşılık gelmektedir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi, tamamı ödenmiş 500.000.000.- TL (beşyüzmilyon Türk Lirası) olup, her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 500.000.000. (beşyüzmilyon) adet paya ayrılmıştır.

Çıkarılmış sermayenin,

- 100.235.491,07 adet payı temsil eden 100.235.491,07 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup A Grubunu, ;
 - 100.235.491,07 adet payı temsil eden 100.235.491,07 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup B Grubunu,
 - 299.529.017,86 adet payı temsil eden 299.529.017,86 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup C Grubunu,
- temsil etmektedir.

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

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan pay ihraç edebilecekleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli ve Seri: III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 14. Maddesinde düzenlenmiştir. GYO'ların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihracına izin verilmemektedir. Aday gösterme imtiyazının yaratılmasında TTK'nun 360 ıncı maddesi hükümleri uygulanmaz. Halka açılma sonrasında, hiçbir şekilde yönetim kurulu üyeliğine aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratılamaz.

Kurulun belirlediği esaslar çerçevesinde, faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı eden ortaklıklarda, birinci fıkra kapsamındaki imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar. Bu hükmün uygulanmasında, konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan ortaklıklar için konsolide finansal tablolar esas alınır. İmtiyazlı payların kamu kurum ve kuruluşlarına ait olması halinde bu fıkra hükmü uygulanmaz.

Ortaklıklarda görev alacak yönetim kurulu üyelerinin, bu Tebliğin 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi dışındaki bentlerinde yer alan şartları taşımaları gerekmektedir. Ayrıca yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun 4 yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmaları ve ortaklığın faaliyet konusunu yakından ilgilendiren hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en az üç yıllık tecrübeye sahip olmaları zorunludur. Yalnızca gayrimenkul alım satım işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.

Bu kapsamda, ana hissedar tarafından önerilen Yönetim Kurulu adayları, Genel Kurulda ortakların bilgisine sunulmakta ve Genel Kurulda alınan karar doğrultusunda göreve getirilmektedir. Şirket esas sözleşmesinde, oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

Geri alım kapsamındaki şirket hisseleri

Şirketimiz 12.09.2011 ve 18.03.2013 tarihleri arasında, geri alım programı çerçevesinde 273.295 adet Şirket hissesini borsa kanalı ile geri almıştır. Daha sonra gerçekleşen bedelsiz sermaye arttırımı ile bu kapsamdaki hisse sayısı 610.033 adet olmuştur. Bu hisselerin TTK Madde 384 ve Madde 386 uyarınca iktisaplarından itibaren 3 yıl içerisinde satılması gerekmektedir.

İştirakler

Şirketin TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim AŞ (TRN) adlı bir bağlı ortaklığı, Torunlar Özyazıcı Proje Ortaklığı (Torunlar Özyazıcı), TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim AŞ (TTA) ve Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı adlı üç

müşterek yönetime tabi ortaklığı, Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi AŞ (Yeni Gimat) ve Netsel Turizm Yatırımları AŞ (Netsel) adlı iki iştiraki bulunmaktadır.

5. 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 2013 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 30.05.2013 tarihinde yapılan Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında; 31 Aralık 2012 tarihli yasal kayıtlarda yer alan 178.007 bin TL tutarındaki net dönem karı üzerinden 8.900 bin TL I. Tertip yasal yedek akçe ayrılmasına, safi kardan 50.000 bin TL nakit temettü dağıtılmasına karar verilmiştir.

1 TL nominal değerli hisseye isabet eden temettü tutarı 10 kuruş ve oranı %10'dur.

6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler

28.05.2013 tarihinde SPK tarafından yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile temel olarak;

- GYO'ların aktif toplamının %51'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşturulması ve temel faaliyet konusunun gayrimenkul yatırımları olması öngörülmüş,
- Lider sermayedar zorunluluğu kaldırılmış, kuruluş ve dönüşüm süreçlerinde bürokratik süreçler kolaylaştırılmış,
- Halka açılma sonrası dönemdeki pay devirlerinden, sadece yönetim kontrol değişikliği doğuran devirler için Kurul'dan izin alınması öngörülmüş ve bu düzenleme ile ortaklıkta yönetim kontrolüne sahip ortakların tesbitinde bir etkinlik kaybına yol açmaksızın GYO'ların prosedürel yükümlülükleri azaltılmış,
- Özellik arz eden kararlar, tüm ilişkili tarafları ve işlemleri kapsayacak şekilde genişletilmiş; ilişkili taraflardan danışmanlık, işletmecilik veya inşaat hizmeti alınması durumunda belirli bilgilerin kamuya açıklanması yükümlülüğü getirilmiş ve bu suretle yatırımcıların daha etkin bir şekilde aydınlatılması ve ilişkili taraf işlemlerinde şeffaflığın artırılması hedeflenmiş,
- GYO'ların gayrimenkul sertifikası ihraç edebilmesine imkan tanınarak finansman imkanları genişletilmiş,
- Tebliğ'deki yükümlülükler karşısında yönetim kurulunun veya yetkilendirilmiş olması halinde ilgili Murahhas üyenin sorumluluğuna ilişkin düzenleme yapılmış ve bu suretle tüzel kişiliğin ve yöneticilerin sorumlulukları açıklığa kavuşturulmuştur.

07 Haziran 2013 tarihinde SPK tarafından yayımlanan "Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1)" ile temel olarak; İstanbul'un uluslararası finans merkezi olma vizyonu kapsamında, bu düzenlemelerimizle şirketlerimiz için alternatif finansman kaynaklarını kullanma imkanı sağlanmış, yerli ve küresel yatırımcılar için de farklı sermaye piyasası araçlarına yatırım yaparak portföy çeşitlemesi yapmalarına imkan sağlanmıştır.

- Uluslararası genel kabul gören sahipliğe, yönetim sözleşmesine, alım-satım, ortaklığa ve eser sözleşmesine dayalı olmak üzere toplam 5 yeni kira sertifikası türü tanımlanmıştır.
- Varlık Kiralama Şirketlerinin finansman ihtiyacı olan başka şirketlere de kira sertifikası ihraç edebilmelerine imkân sağlanmıştır. Varlık Kiralama Şirketleri halka açık gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından kurulabilir.
- Bir Varlık Kiralama Şirketi'nin aynı anda birden fazla kira sertifikası ihracı yapabilmesine imkân tanınmıştır.
- Varlık tanımı 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na uygun olarak varlık ve hakları kapsayacak şekilde genişletilmiştir.
- Çıkar çatışmalarının önlenmesini teminen Varlık Kiralama Şirketi yönetim kuruluna bağımsız üye zorunluluğu getirilmiş ve önemli kararlar bağımsız üyenin olumlu oyuna bağlanmıştır.

- Yatırımcıların bilgilendirilmesi ve haklarının korunmasını teminen, Varlık ve haklar ile yükümlülüklerin Varlık Kiralama Şirketi kayıtlarında, ihraç edilen her farklı kira sertifikası bazında ayrı ayrı izlenmesi hükme bağlanmıştır.
- Yatırımcıları haklarının korunmasını teminen, ortaklığa ve eser sözleşmesine dayalı kira sertifikalarında varlık ve hak rehni kurulması öngörülmüş, yönetim sözleşmesine ve alım-satıma dayalı kira sertifikalarında ise kaynak kuruluş veya fon kullanıcısı olabilecek ortaklıklar sınırlı olarak belirlenmiştir.

05 Temmuz 2013 tarihinde SPK tarafından yayımlanan "Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2)" ile temel olarak

- Gayrimenkul sertifikaları halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak suretiyle ihraç edilebilecektir. Her iki durumda da gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmeleri zorunludur. Konut veya ticari alan teslimini tercih etmeyen (tali edimi seçen) yatırımcılara asgari olarak gayrimenkul sertifikalarının ihraç değerinin ödenmesi yükümlülüğü getirilmiştir.
- İhraççının gayrimenkul yatırım ortaklığı olması durumunda, gayrimenkul projesinin satış değerinin en az yarısı büyüklüğünde satış değerine sahip bir projeyi, sözleşmesi ve teknik şartnamelerine uygun olarak Kurula başvuru tarihinden önceki 5 yıl içerisinde tamamlamış olması gerekmektedir.
- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), İller Bankası Anonim Şirketi ve bunların bağlı ortaklıklarınca ihraç edilecek veya bunlara ait arsalar üzerinde gerçekleştirilecek gayrimenkul projelerinin finansmanı için yükleniciler tarafından yapılacak ihraçlarda banka garantisi zorunluluğu kaldırılmıştır.
- İhraççılara arsa sahibi olma şartı getirilmiştir.
- Gayrimenkul sertifikaları halka arzlarında (ikinci madde de belirtilenler hariç) asli ve tali edimlerin yerine getirilmesi için banka garantisi zorunluluğu getirilmiştir. Banka garantisinin kapsamı, itfa bedeli olarak adlandırılan proje bitiş tarihindeki ortalama alan birimi satış fiyatının yatırımcılara ödenmesini içermektedir. Ancak bu bedel her durumda gayrimenkul sertifikalarının ihraç değerinin altında olmayacaktır.
- Gayrimenkul sertifikaları ihracından elde edilen fonlar inşaat ilerleme raporlarında belirtilen projenin tamamlanma oranına göre ihraççıya aktarılacaktır.
- Gayrimenkul sertifikaları, projenin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsilen ihraç edilebilecektir. Bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden gayrimenkul sertifikası ihraçlarında asli edimin yerine getirilmesi sırasında yatırımcılardan talep edilebilecek şerefiyenin ihraç aşamasında belirlenmesi gerektiği Tebliğ'de hüküm altına alınmıştır.

7. Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ

Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 22.02.2013 tarihli ve 28567 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

MADDE 1 – 30/12/2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ (Seri IV, No: 56)’in 5 inci maddesine onuncu fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“(11) Payları İMKB’de işlem gören Bankaların 4.3.2., 4.3.3. ve 4.3.4. numaralı ilkeleri uygulamasında aşağıda belirtilen esaslara uyulur.

Bankalar için bağımsız yönetim kurulu üye sayısı üç olarak uygulanır. Bankaların yönetim kurulu yapılanmaları içerisinde denetim komitesi üyeliği için görevlendirilen yönetim kurulu üyeleri bu Tebliğ çerçevesinde bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak kabul edilir. Bankaların denetim komitesi üyelerinde aşağıda 4.3.6. ve 4.3.7 numaralı ilkelerde belirtilen nitelikler aranmaz ve bu üyelerin seçilmesine ilişkin 4.3.8. ve 4.3.9. numaralı ilkeler uygulanmaz.

Denetim komitesinde yer almayacak bağımsız yönetim kurulu üyeleri için her halde, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin tamamının denetim komitesinde yer alması halinde ise sadece biri için 4.3.6. ve 4.3.7 numaralı ilkelerde belirtilen nitelikler aranacak ve bu bağımsız üye veya üyelerin seçilmesine ilişkin 4.3.8. ve 4.3.9. numaralı ilkeler uygulanacaktır.”

MADDE 2 – Aynı Tebliğin ekinde yer alan “Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri”nin 1.3.7 numaralı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“1.3.7 Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikte işlem yapması ve/veya şirketin veya bağlı ortaklıkların işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması veya aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi durumunda söz konusu işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmelidir.”

MADDE 3 – Aynı Tebliğin ekinde yer alan “Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri”nin 1.3.10 numaralı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“1.3.10 Şirketlerin; varlıklarının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde aynı hak tesis etmesi (finansal kuruluşların olağan faaliyetlerinden kaynaklanan aynı hak tesisi hariç) veya kiraya vermesi, önemli bir varlığı devir alması veya kiralaması, imtiyaz öngörmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi, borsa

kotundan çıkması Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte işlem sayılır. İlgili mevzuat uyarınca önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul kararı gerekmedikçe, söz konusu işlemlere ilişkin yönetim kurulu kararının icra edilebilmesi için bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının bulunması gerekir. Ancak, önemli nitelikteki işlemlerde bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının bulunmaması ve bağımsız üyelerin çoğunluğunun muhalefetine rağmen anılan işlemlerin icra edilmek istenmesi halinde, işlem genel kurul onayına sunulur. Bu durumda, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin muhalefet gerekçesi derhal kamuya açıklanır, SPK'ya bildirilir ve yapılacak genel kurul toplantısında okunur. Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin Genel Kurul kararları alınırken Sermaye Piyasası Kanunu'nun 29/6 maddesi hükümleri uygulanır."

MADDE 4 – Aynı Tebliğin ekinde yer alan "Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin 4.3.7. maddesinin (a) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"a) Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımları arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmaması,"

MADDE 5 – Aynı Tebliğin ekinde yer alan "Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin 4.4.7 numaralı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"4.4.7 Şirketin önemli nitelikte ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat (finansal kuruluşlar hariç), rehin (finansal kuruluşlar hariç) ve ipotek (finansal kuruluşlar hariç) verilmesine ilişkin yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun söz konusu işlemi onaylamaması halinde, bu durum işleme ilişkin yeterli bilgiyi içerecek şekilde kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem genel kurul onayına sunulur. Söz konusu genel kurul toplantılarında, işlemin tarafları ve bunlarla ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınarak diğer pay sahiplerinin genel kurulda bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Bu maddede belirtilen durumlar için yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz. Oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır. Bu fıkrada belirtilen esaslara uygun olarak alınmayan yönetim kurulu ile genel kurul kararları geçerli sayılmaz. Bu hususlara ilişkin hükümlere esas sözleşmede yer verilir."

MADDE 6 – Aynı Tebliğin ekinde yer alan "Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin 4.5.1. numaralı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"4.5.1 Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen Denetimden Sorumlu Komite (bankalar hariç), Riskin Erken Saptanması Komitesi (bankalar hariç), Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi, Ücret Komitesi (bankalar hariç) oluşturulur. Ancak yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday

Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulamaması durumunda, Kurumsal Yönetim Komitesi bu komitelerin görevlerini yerine getirir.”

MADDE 7 – Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 8 – Bu Tebliğ hükümlerini Sermaye Piyasası Kurulu yürütür.

SPK tarafından Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ (Seri IV No:56)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri IV No:64) Resmi Gazete'de 06.04.2013 tarih ve 28610 seri no ile yayınlanmıştır.

MADDE 1 – 30/12/2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ (Seri:IV, No: 56)'in 5 inci maddesinin on birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“(12)Yönetim kurulunun, üyelerinin tamamının veya bir kısmının görev süresinin dolması veya üyeliğin boşalması sebebiyle, uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasını sağlamak üzere karar alamaması halinde Kurul, yönetim kurulundan, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 410 uncu maddesi uyarınca, genel kurul toplantısının 30 gün içerisinde yapılmasını teminen genel kurulu toplantıya çağırmasını talep eder. Bu süre içerisinde yönetim kurulunun genel kurulu toplantıya çağırması veya genel kurulun toplanarak uyum için gerekli kararları almaması halinde Kurul, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 17 nci maddesi gereğince yönetim kurulunun toplanabilmesi ve karar alabilmesi için gerekli olan ve bağımsızlık kriterini sağlayan asgari sayıda üyeyi, yerlerine usulüne uygun yeni atamalar yapılncaya kadar görev yapmak üzere resen atar. Yeni yönetim kurulu, Kurul'un uygun görüşünü almak suretiyle, esas sözleşmede zorunlu kurumsal yönetim ilkelerine uyumu sağlayacak gerekli değişiklikleri yaparak ticaret siciline tescil ve ilan ettirir.

(13)Borsa Şirketlerinin, uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasını sağlamak üzere işlem yapmak ve karar almak için yeterli sayıda yönetim kurulu üyesinin bulunmasına karşın yönetim kurulunun veya genel kurulun bu doğrultuda gerekli işlemleri yapmaması veya kararları almaması halinde Kurul, bu ortaklıklara 30 gün süre verir. Verilen süre içerisinde uyum için gerekli işlemlerin yapılmaması halinde Kurul, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 17 nci maddesi gereğince yönetim kurulunun toplanabilmesi ve karar alabilmesi için gerekli olan ve bağımsızlık kriterini sağlayan asgari sayıda üyeyi, mevcut yönetim kurulu üyelerinin yerine resen atar. Yeni yönetim kurulu, Kurul'un uygun görüşünü almak suretiyle, esas sözleşmede zorunlu kurumsal yönetim ilkelerine uyumu sağlayacak gerekli değişiklikleri yaparak ticaret siciline tescil ve ilan ettirir.”

MADDE 2 –Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3 –Bu Tebliğ hükümlerini Sermaye Piyasası Kurulu yürütür.

8. Önsöz

Değerli paydaşlarımız,

ABD'deki toparlanmaya bağlı olarak FED'in tahvil alımlarına son verebileceği endişesinin küresel boyutta risk iştahını azaltırken, özellikle gelişmekte olan ülkelerde sermaye akımı açısından ciddi dalgalanmalara yol açtığı bir dönemden geçmekteyiz. Küresel büyüme endişeleri de bu kırılganlığı artırmaktadır. 16 Mayıs itibarıyla ikinci bir uluslararası derecelendirme kuruluşundan aldığı yatırım yapılabilir notu ile bir miktar kar realizasyonuna maruz kalan Türkiye bu dalgalanmadan en çok etkilenen gelişmekte olan ülkeler arasında yer almaktadır.

BIST 100'ün %10'un üzerinde değer kaybettiği ikinci çeyrekte, küresel likiditenin seyrine ilişkin endişeler gelişmekte olan para birimlerinde değer kayıplarına neden olmuştur. Türk Lirası da ikinci çeyrekte USD karşısında %6.5 değer kaybına uğramıştır. İkinci not artırımından sonra 115'lere kadar gerileyen Türkiye'nin CDS seviyesi Haziran sonunda neredeyse iki katı seviyelerine ulaşmıştır. Aynı şekilde Mayıs'da %4.5'ları gören gösterge faizin Haziran ayında %8-8.5 seviyelerine tırmandığı görülmüştür.

FED'in varlık alımlarını durdurma sinyali vermesi beklenmeyen veya önceden bilinmeyen yeni bir gelişme değildir. Global ekonomi ve finansal piyasalar değişen koşullara kaçınılmaz bir şekilde uyum sağlayacaktır. Bu uyum sürecinde, ülkenin özellikle Merkez Bankalarına önemli roller düşmektedir. Faiz koridoru, rezerv opsiyon mekanizması ve kaldıracı dayalı zorunlu karşılıklar gibi alışılmışın dışında araçlarıyla TCMB'nin attığı adımlar yakından izlenecektir.

Yurtiçinde de özellikle Mayıs ayından sonra ekonomik ve siyasi sıkıntıların meydana geldiğini gözlemledik. Ağırlıklı kamu harcamalarının oluşturduğu ilk çeyrek büyümesi ve öncü göstergeler talepte ufak da olsa ılımlı bir toparlanmanın sinyallerini vermekteyken, bu çeyrekte küresel dalgalanmalardan önemli boyutta etkilenen Türkiye için ekonomide canlanma beklentilerinin bir süre daha ötelendiği söylenebilir. Türkiye'nin 2013 yılı büyümesinde de bir miktar aşağı yönlü riskler oluşmuştur.

Konut kredisi maliyetlerinin düşük seyretmesi ile birlikte konut talebindeki artış ve kentsel dönüşümün yıl içinde ivme kazanması gibi sebepler inşaat sektörünün ciro ve üretim bazında büyümesinde etkili olmuştur. Öte yandan, yılbaşında tam anlamıyla uygulamaya giren KDV oranlarındaki değişiklik ve sert geçmeyen kış mevsimi de inşaat sektöründeki bu büyümede etkili olmuştur. Özellikle orta ve yüksek gelir gruplarına yönelik konut projelerine talebin artması, sektörün büyüme hızına önemli katkı sağlamıştır.

Geçtiğimiz yıl ekonomideki soğutma önlemleri çerçevesinde alınan önlemler, iç tüketim ve perakende harcamalarında durağanlığa neden olarak AVM sektöründe büyümeyi yavaşlattırarak yerini dengelenme sürecine bırakmıştır. Perakende sektöründe yeri ve yabancı

markaların büyüme potansiyeli ile konsolidasyonun devam etmesi AVM sektöründe yeni dengelerin oluşmasına yol açmaktadır. Yıl içinde yapılan yeni ofis arzları ile artmaya devam eden ofis talepleri karşılanmaya devam edilmiş ve ofis piyasasındaki canlılık ve hareketlilik yıl boyunca devam etmiştir.

Torunlar GYO olarak, kaynaklarımızı etkin kullanarak, yenilikçiliği hayatımızın merkezine koyarak, doğru öngörülerle, güçlü, sağlıklı ve sürdürülebilir bir şekilde büyütüyoruz.

2013 yılının ilk çeyreğinde Mall of İstanbul, Torun Tower ve Torun Center projelerinin inşaatına devam ettik. Bu dönemde Torun Center hariç 163.3 milyon TL yatırım yaptık. Mall of İstanbul inşaatının %75'ini, Torun Tower'ın %39'unu, Torun Center'ın %22'sini tamamladık. Paşabahçe ve Haziran sonunda Kiptaş'ın 515.977 m2 arsası için kat karşılığı imzaladığımız Finanskent-2 projesinde yılsonuna kadar inşaat izinlerini almayı hedefliyoruz.

Korupark 3 projesinde 678 daireden 349 adedinin kesin satışını tamamladık. Mall of İstanbul projesinin m2 olarak konutta %78.8'ini ve ofiste %65.4'ünün önsatışını tamamladık ve 442.9 milyon TL önsatış geliri elde ettik. Önsatış gelirininin %27.5'i yabancılardan gelmektedir. Mall of İstanbul'un konut ve ofis teslimlerine Ekim ayında başlayarak yılsonuna kadar yapacağımız önsatışlarla birlikte 2013'te 500 milyon TL kesin satış geliri yazacağız. Torun Center projesinde ikinci çeyrekte önsatışlara başladık ve 49.6 milyon TL önsatış geliri temin ettik. Temmuz ayında dünyanın önde gelen sigorta şirketlerinden İspanyol Mapfre Genel Sigorta ile 8.295 m2 ofis alanı için KDV dahil 66.6 milyon USD üzerinden satış vaadi sözleşmesi imzaladık. Torun Tower projesinde binanın tamamını kiralamak isteyen önemli bir şirket ile görüşme halindeyiz.

Bu dönemde 4.4 milyar TL olan portföy değerinin %45'sini AVM ve %29'unu devam eden projeler oluşturmaktadır. Torun Center projesi henüz portföye girmemiştir. Bilanço büyüklüğümüz 5 milyar TL'ye ve piyasa değerimiz 1.7 milyar TL'ye ulaştı.

AVM tarafında Bulvar Samsun hariç 4 AVM'den ortak alan geliri dahil 71.7 milyon TL toplam gelir elde ettik. Konut tarafında teslimine devam ettiğimiz Korupark Teras Evler projesinin de etkisiyle 24.6 milyon TL konut satış geliri elde ettik. Böylece toplam net satış gelirlerimiz %26.3 artarak 96.8 milyon TL'ye, VAFÖK %15.2 artarak 64.2 milyon TL'ye ulaştı. Net karımız ise kur farkı gideri sebebiyle 25.4 milyon TL olarak gerçekleşti.

%14.83 hissesine sahip olduğumuz Ankamall ve Crowne Plaza'nın sahibi Yeni Gimat AŞ GYO'ya dönüşmek için SPK'dan onay aldı. Şirket hem kurumlar vergisi ödemeyecek, hem de Borsa İstanbul'da oluşacak gerçek değerinin bilançomuza olumlu yansıtacağını tahmin ediyoruz.

2012 yılı olağan genel kurulunu 30.05.2013'te yaptık. Bu genel kurulda dağıtılabilir net karın %30'su mertebesinde 50 milyon TL ve hisse başına 0.10 TL nakit temettü dağıtılması onaylandı. Yatırımlarımıza devam ederken şirketin finansman ihtiyaçlarını da dikkate alarak sürdürülebilir ve tutarlı bir temettü dağıtım politikası izlemeye devam edeceğiz.

Önümüzdeki dönem Türkiye'nin maruz kaldığı dış şoklar ve yaklaşan seçimler sebebiyle daha kritik geçecek. Bu dönemde bütün dikkatimizi projelerin zamanında bitirilmesine ve teslimine, operasyonel verimliliğe ve dinamik bir finansman politikasına yönlendireceğiz. 2013 yılının hem ülkemizin, hem de sektörümüzün daha da "değer"lendiği bir yıl olacağına yürekten inanıyorum.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı

Aziz TORUN

9. 01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

1. Ekonomik görünüm

DÜNYA

a) Ekonomi

	GSYİH (%)			TÜFE (%)		
	2012	2013 T	2014 T	2012	2013 T	2014 T
Dünya	3.1	2.8	3.8	3.3	2.9	3.4
ABD	2.8	1.6	3.2	2.1	1.5	2.5
Japonya	2.0	1.6	0.9	0.0	0.1	2.0
Euro Bölgesi	-0.6	-0.6	1.0	2.5	1.5	1.5
İngiltere	0.2	1.4	2.1	2.8	2.7	2.1
Avusturalya	3.6	2.5	3.3	1.8	2.2	2.4
Kanada	1.7	2.1	3.1	1.5	1.2	2.1
Polonya	1.9	0.8	2.5	3.7	1.3	2.2
Türkiye	2.2	3.7	4.2	8.9	7.0	5.5
Güney Afrika	2.5	2.1	3.4	5.7	5.7	5.1
Rusya	3.4	2.8	3.3	5.2	6.9	5.7
Çin	7.8	7.6	8.5	2.6	2.6	3.5
Hindistan	5.1	5.0	6.0	7.5	5.2	5.5
Brezilya	0.9	2.2	2.5	5.4	6.2	5.8

Kaynak: Deutsche Bank

FED Başkanı'nın yılsonuna kadar tahvil alımlarını daraltabileceği yönündeki açıklamalarıyla birlikte küresel piyasalarda satış baskısı artmış, gelişmekte olan ülkelerde faiz oranları yükselmiş ve yerel para birimleri USD karşısında değer kaybetmeye başlamıştır.

IMF Temmuz 2013 raporunda küresel büyüme tahminini 0.2 puan aşağı çekerek %3.1 olarak revize etti. Gelişmiş ülkeler için de büyüme oranını binde 1 düşürdü ve %1.2 olarak belirlerken, yükselen ve gelişmekte olan ülkeler için düzeltme oranını daha yüksek tuttu, binde 3 oranında geriye çekti ve büyüme oranını %5'e düşürdü. Yükselen ve gelişmekte olan ülkeler için 2013 ve 2014 büyüme açısından sancılı ve acı geçecek.

IMF'ye göre, 2013 yılının geri kalan aylarında yükselen ekonomiler ve Euro alanında yurtiçi talep eksikliğinden kaynaklanan düşük büyüme eğilimi sürecek. Kredi hacmindeki düşüş ve sıkılaştırılmış finansal koşullar, bu ülkelerde yurtiçi talebi düşüren başlıca faktörler. Üstelik yükselen ekonomilerin finansal piyasalarında geçen yazdan bu yana artan oynaklık, bu ekonomileri olumsuz yönden etkilemekte.

IMF uzun dönem faiz oranlarının yükseleceğini ve sermaye hareketlerinin tersine döneceğini, yani başta ABD olmak üzere gelişmiş ülkelere yöneleceğini söylemekte. Önümüzdeki dönem de faizlerin düşmesi pek mümkün gözüküyor, sermaye hareketleri yavaşlayacak, bu da döviz kurları üzerinde baskı yaratacak.

Tahminlere dönecek olursak, ABD'de büyüme 2013'te %1.75'den 2014'te %2.75'e çıkacak. Mali konsolidasyon hızı yavaşlayacak. Konut sektöründeki toparlanmanın ve hala destekleyici finansal koşulların yarattığı hanehalkının artan refahı sayesinde özel talep sağlam kalmaya devam edecek.

Japonya'da büyüme 2013'te %2 seviyesinde kalacak ve 2014'te %1.25'e gerileyecek. Japonya 2 yıl içinde %2 enflasyon hedefine ulaşmak için parasal tabanı artırma ve aylık 70 milyar ABD doları tahvil programı açıklamıştır. Yakın zamanda uygulamaya konan genişleyici politikalar güveni ve özel talebi destekliyor. 2014'te ise zayıflayan küresel ortamın etkileri gözükcek.

Konut fiyatlarındaki hızlı yükseliş ve kredi artış hızındaki ivmelenmenin finansal sisteme ilişkin endişeleri artırmasıyla Çin Merkez Bankası'nın aldığı önlemler Haziran ayında ülkede likidite sıkışıklığı yaşanmasına ve faizlerin yükselmesine neden olmuştur.

Avro bölgesi 2013'te %0.5 daralan faaliyetler sebebiyle resesyonda kalacak. Büyüme 2014'te sadece %1'e çıkacak.

b) İnşaat sektörü

Küresel ekonomilerin lokomotifi konumundaki ABD, AB ve Çin'den gelen sektörle ilgili gelişmeler incelendiğinde, ABD inşaat harcamaları, mevcut ve yeni ev satışları ile konut fiyatlarındaki yıl boyunca artarak devam etmesi gibi olumlu faktörler sonrası kriz sonrası en yüksek seviyelerine ulaşan pozitif veriler, inşaat ve gayrimenkul sektöründe görülen toparlanmanın yeni yılda da süreceğini teyit ederken. AB tarafında ise 2011 yılında başlayan toparlanmanın geçtiğimiz yıl içinde yerini yeniden gerilemeye bıraktığı ve bu trendin yeni yıla taşınacağını, ama yılın son çeyreğiyle birlikte sektörde toparlanmanın etkisinin hissedilmeye başlanacağı düşünülmektedir. Çin'de ise ekonomiyi kontrolü soğutma önlemleri çerçevesinde inşaat sektörüne getirilen kısıtlamalar özellikle konut ve ticari gayrimenkulleri olumsuz etkilemiştir. Yeni yılda özellikle yılın ikinci yarısından itibaren olumlu gelişme gösteren ekonomik faaliyetler ile birlikte inşaat ve gayrimenkul sektöründe de hissedilir bir toparlanmanın başlayacağı öngörülmektedir.

TÜRKİYE

a) Ekonomi

Sanayi üretimi endeksine göre ilk çeyrekte %1.3 olan geçen yıla göre artış, ikinci çeyrekte %3.2'ye ulaştı. İlk çeyrekteki sanayi üretimi artışının %1.3 olması, büyümeye ilişkin beklentilerin hızla aşağı çekilmesine yol açmıştı. Ancak ilk çeyrek büyümesi tüketim harcamaları ve kamu harcamalarının tahminlerin ötesine geçmesi sayesinde %3'u bulmuştu. Böylece ilk yarı sanayi üretimi %2.3 arttı. İkinci çeyrekte de tüketim harcamaları ve kamu harcamaları artmaya devam ediyorsa ve bir de bunları destekleyecek sanayi üretimiyle birlikte büyüme daha da ivme kazanabilir. Ancak bu yıl üretim artışında geçen yıla göre belirgin bir yavaşlama var.

Temmuz ayında enflasyon yıllık bazda %8.88 artarak Eylül 2012'den bu yana yani 10 ayın en yüksek seviyesine ulaştı. Temmuz ayı enflasyonun yüksek çıkmasında enerji fiyatlarında yükseliş ve kurdaki değer kaybının ulaştırma fiyatları esas belirleyici oldu. İlk yedi ayda TÜFE %4.32 oldu. Temmuz'da ÜFE'de ise yıllık bazda %6.61 yükseliş görüldü. ÜFE bazında enflasyon ilk 7 ayda %3.48'e ulaştı. Son sekiz yılın ortalamalarına göre ikinci yarılarda %4.5 artış olduğu dikkate alınrsa, TÜFE'nin yıl sonuna kadar %8-9 koridorunda kalacağını gösteriyor.

Elektrik dağıtım şirketleri satışı nedeniyle 2013'in ilk yarısı çok sayıda büyük ihaleye sahne oldu. Yılın ilk yarısında 8.115 milyon USD devir gerçekleşti. Ancak bundan bütçeye ilk altı ayda sağlanan giriş 951 milyon TL seviyesinde. Asıl olarak bütçeyi 1 milyar TL açık vermektan kurtaran da Halkbank'ın 2012'de yapılan halka arzından sağlanan 4.2 milyar TL gelirin bekletilerek 2013 bütçesine aktarılması oldu.

Yılın ilk 6 ayında Türkiye'ye gelen turist sayısı 11.7 milyondan 13.5 milyona çıktı. Turist sayısının artmasıyla turizm geliri de 6 ayda 7.2 milyar USD'den 9.4 milyar USD'ye çıktı.

İlk 6 ayda cari işlemler açığı bir önceki yılın aynı dönemine göre 5.890 milyon USD artarak 35.9 milyar USD'e yükseldi. Cari açıkta etkili olan dış ticaret açığı 5.879 milyon USD artarak 40.4 milyar USD'ye ulaştı. 2013 yılının ilk 6 ayında dikkati çeken, Türk halkının artan altın talebine bağlı olarak 6 ayda altın ithalat-ihracat farkı olarak dışarıya net 6.9 milyar dolarlık ödeme yapılması. Haziran ayından geriye yıllık cari açık 53.6 milyar dolar oldu. İleriye doğru, Ocak'tan Aralık ayına cari açık tahmini 55-56 milyar dolar. Bu da milli gelirin % 6.5-7.5'u oranında bir açık demektir.

ETTE Tüketim Endeksi Haziran ayında %3'lük reel azalma saptadı. Bu azalma 2011 sonundaki gerilemenin ardından en derin aylık azalmayı oluşturuyor. Reel olarak bakınca yıla Ocak ayında %6 artışla başlayan tüketimin her ay azalarak Mayıs'da %1.8'e kadar gerilediğini görüyoruz. Birinci neden olarak Haziran'da Türkiye'den güçlü sermaye çıkışı, bağlı olarak kur artışı, faiz yükselişi gösterilebilir. Haziran ayında tüketimi frenleyen bir başka gelişme olarak Taksim Gezi Parkı olayları gösterilebilir. Eğer yılın ikinci yarısında iç tüketimde toparlanma sağlanamazsa, ihracat da durgunluk yaşadığından dolayı, yine düşük büyümeyle karşı karşıya kalabiliriz.

Siyasi takvime paralel beklentilerin bozulması, kredi kartları ve tüketici kredilerinde batık oranının yükselmesi sonucu bir kısım hanehalkının tüketim gücünü kaybetmesi, konut

yatırımları ve yeni konutlara yerleşimlerin artmasının finansmanı nedeniyle başka alanlardaki harcamaları frenlemesi etkisini yaşıyor olabiliriz.

2013 yılı Temmuz ayında Reel Kesim Güven Endeksi, bir önceki aya göre 3.1 puan azalarak 108.7 seviyesinde gerçekleşti.

Nisan ayına kadar çift haneli düzeyde seyreden işsizlik oranı Mayıs ayında %8.8 seviyesinde gerçekleşti. İnşaatta çalışan sayısı geçen yıla göre 15.000 kişi artarak 1.843.000'e çıktı.

b) Konut sektörü

Türkiye'nin son dönem büyümesinin en önemli lokomotiflerinden biri olan gayrimenkul sektörü, 2005-2006'daki ivmesini kaybetse de, halen ekonominin öncü sektörlerinin başında geliyor. İnşaat sektörü yılın ilk 3 ayında % 5,9 ile genel ekonomik büyümenin üzerinde bir büyüme oranı yakaladı. Geçen yılı yüzde 1'in altında büyüme ile geride bırakan sektör toparlanma sürecine girdi. Beklentilerin üzerinde gerçekleşen büyümede kentsel dönüşüm çalışmaları etkili oldu. Yılbaşında tam olarak uygulanmaya başlanan KDV oranlarındaki değişiklik ve sert geçmeyen kış mevsiminin de büyüme üzerindeki etkisi olumlu oldu.

Geçen yıl ilk çeyrekte ruhsat verilen 145.000 konuta karşılık bu yıl aynı dönemde 149.000 konut için yapı kullanma izni düzenlendi. Yapı kullanma izni verilen konutlara ilişkin sayıda belirgin bir hızlanma var. 2013 ilk çeyrekte geçen yıla göre %28.1 artış var. Oysa yeni başlayacak inşaatlara ilişkin yapı ruhsatlarında tersi bir gelişme sözkonusu. Yapı ruhsatı verilen daire sayısı geçen yıl 2011'e göre %31 artmıştı. Bu yıl ruhsat verilenlerin sayısında geçen yıla göre kaydedilen artış ise %9.3'te kaldı. Yeni inşaat yapımında bir gerileme yok, ancak artış hızında belirgin bir yavaşlama sözkonusu ve bu durum gelecek yıllardaki arzın da çok fazla artmaması sonucunu doğuracak.

Yılın ikinci çeyreğinde Türkiye'de satılan konut sayısı 295.000 oldu. İlk çeyrekte satılan 273.000 konutla birlikte 2013 yılının ilk yarısında satılan konut sayısı 568.836 oldu. 2012 yılında ertelenen konut talebi ve düşük kredi faizleri satışları artırdı. 2012 yılında 701.000, daha önce rekor yıl olarak kabul edilen 2011'de ise toplam 708.000 konutun satıldığı düşünüldüğünde ilk yarıda gelen rakamlar bu beklentiyi doğrular nitelikte.

Satılan konut (adet)	2009	2010	2011	2012	2013 Ocak-Haziran
İpotekli satış	22.726	246.721	289.275	270.136	245.326
Diğer satışlar	532.458	360.357	419.000	431.485	323.510
Toplam satış	555.184	607.098	708.275	701.621	568.836

TÜİK rakamlarına bakıldığında toplam konut satışları içinde ipotekli yani kredi kullanarak konut almanın payının giderek arttığı görülüyor. 2009'da sadece 22.000 konut ipotekli satılırken, yılın ilk altı ayında bu rakam 245.326'yı buldu. İkinci çeyrek itibarıyla Türkiye genelindeki toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı %44 oldu.

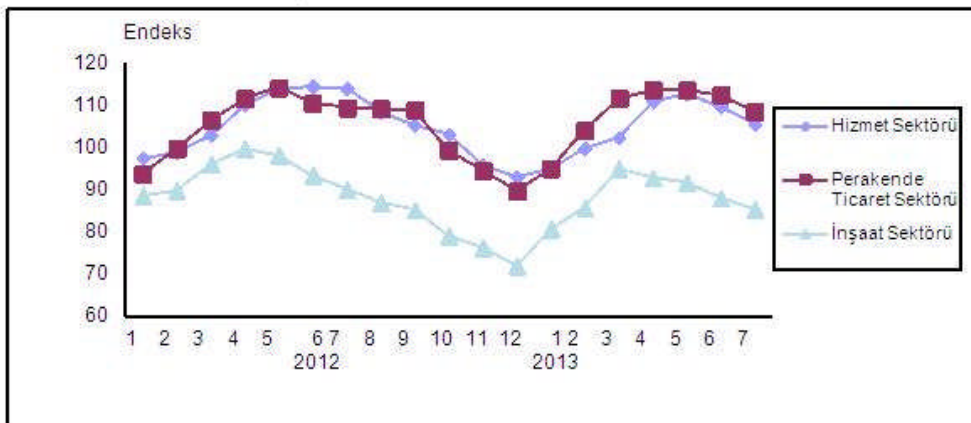
Yılın ikinci çeyreğinde konut satışlarında İstanbul 62.119 konut satışı ve %21.1 ile en yüksek paya sahip. Onu %12.3 pay ve 36.217 konut satışı ile Ankara, 19.177 konut ile İzmir izliyor. İlk çeyrekteki 58.682 konut satışı da eklendiğinde İstanbul'da yılın ilk yarısında satılan konut 120.801'i buldu.

En büyük ipotekli satış ise markalı konutların en büyük paya sahip olduğu İstanbul'da gerçekleşti. İlk yarıda İstanbul'da 30.267 konut kredi ile satılırken, İstanbul %23.3'lük pay ile ilk sırada yer aldı. İstanbul genelinde ise toplam konut satışlarının %48.7'si yani neredeyse yarısı banka kredisi ile gerçekleşti.

Türkiye genelinde geliştirilen stüdyo ve 1+1 daire tiplerinde oransal azalış yaşanırken, 2+1 ve 3+1 daire tiplerinde artış oldu. Konut talebinin yatırımdan barınmaya geçmesi bu yöndeki arzı etkiledi. Türk aile yapısının da görece küçük tipli konutlara eğiliminin az olduğu gerçeği gözönünde bulundurulduğunda, önümüzdeki süreçte de 2+1 ve 3+1 daire tipleri oransal olarak yukarıdaki yerini koruyacak. Konut arzının en yüksek olduğu il İstanbul, ilçe ise Esenyurt oldu. Ankara ise Yenimahalle'deki konut arzı ile dikkat çekiyor.

Bir önceki ayda 87,9 olan inşaat sektörü güven endeksi Temmuz 2013'te 85,3 değerine düştü. İnşaat sektörü güven endeksindeki azalış, gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksinin Temmuz ayında bir önceki aya göre %6,9'luk düşüşünden kaynaklandı. Alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi ise bir önceki aya göre %3,6 oranında arttı.

Sektörel Güven Endeksleri, Temmuz 2013



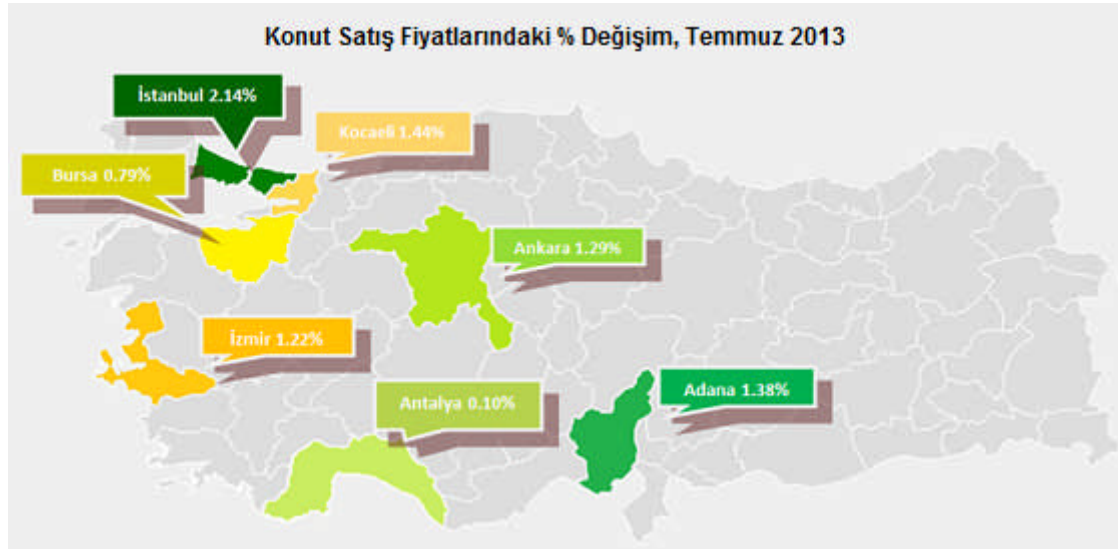
İnşaat sektöründe, güven endeksinin ortaya koyduğu tabloya göre, işlerin pek de iyi gitmediği, daha doğrusu beklentilerin olumlu olmadığı gözleniyor.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi (BİME), Nisan–Mayıs–Haziran aylarını kapsayan 2013 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %1,6, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %3,0 arttı.

BİME’de 2013 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %2,0, malzeme endeksi ise %1,5 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %6,0 ve malzeme endeksi %3,5 arttı.

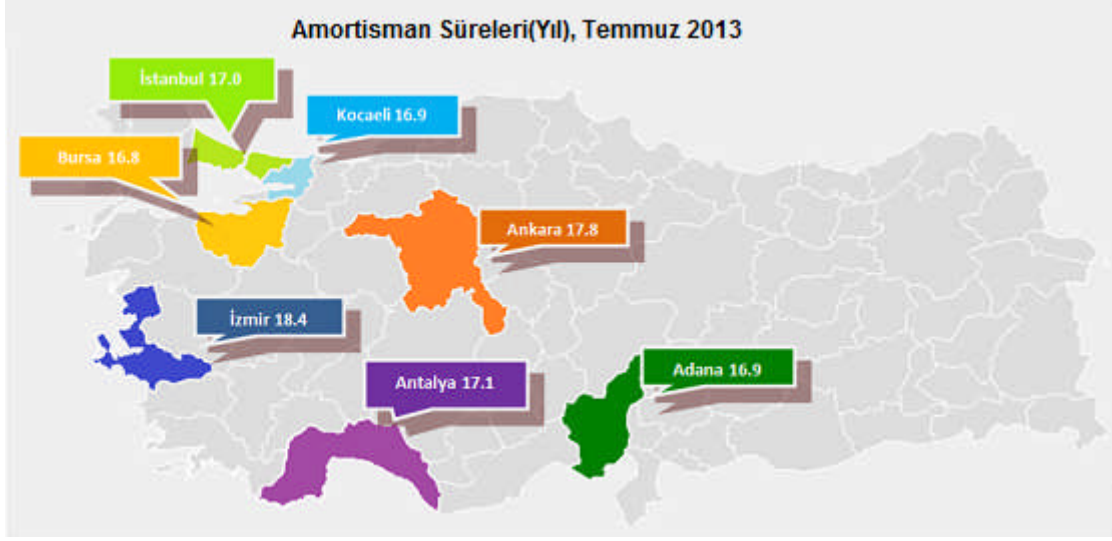
Mayıs 2013 itibariyle inşaat sektörünün kullandığı kredi hacmi 57.1 milyar TL’dir. Yılbaşına göre inşaat sektörü kredileri %16.9 arttı.

Temmuz ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık REIDIN Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi’nde geçen yılın aynı dönemine göre ise %15,10 oranında artış gerçekleşmiştir.

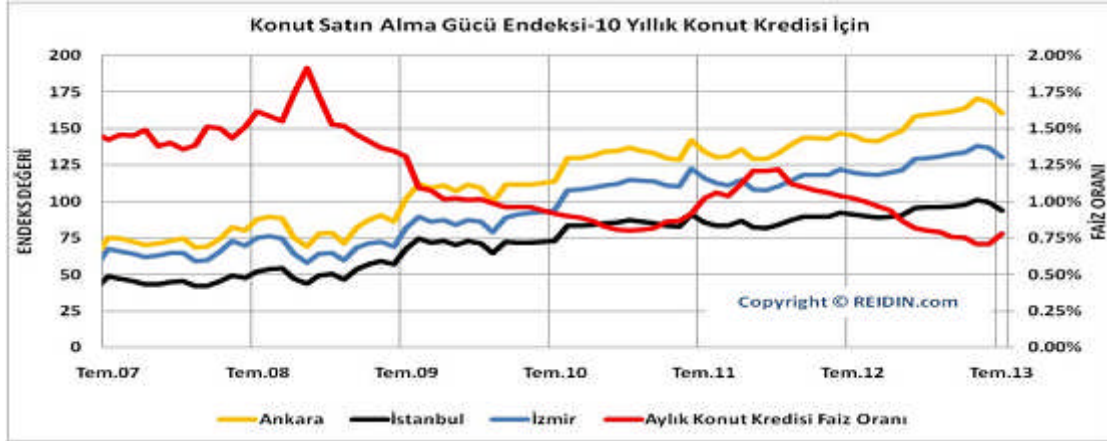


Temmuz ayında İstanbul’da metrekare başına konut satış fiyatları %2,14 oranında artmış ve İstanbul fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana’da %1,38 oranında; Ankara’da %1,29 oranında; Antalya’da %0,10 oranında; Bursa’da %0,79 oranında; İzmir’de %1,22 oranında; Kocaeli’nde %1,44 oranında artmıştır.

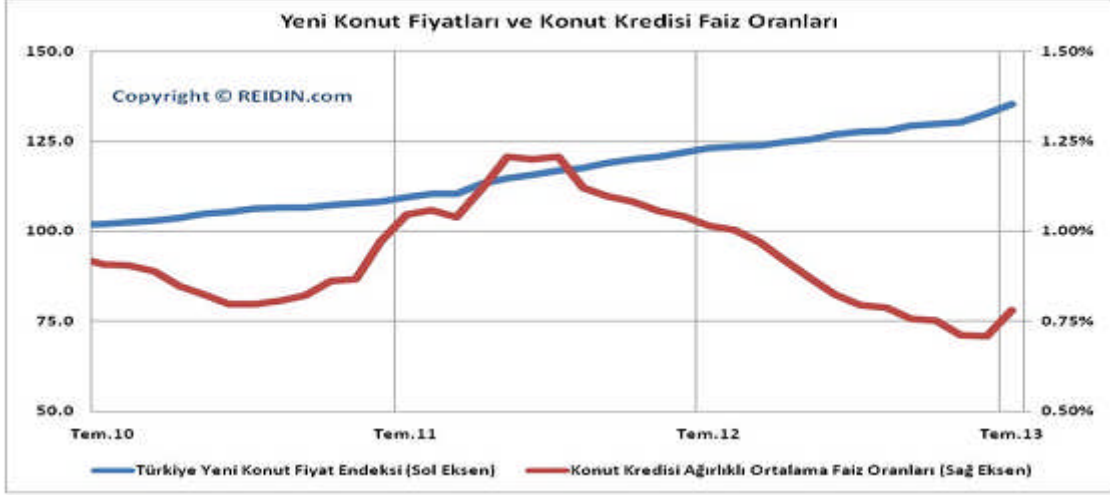
Temmuz ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %5,95; Ankara ortalamasının %5,77; İstanbul ortalamasının %6,04; İzmir ortalamasının ise %5,59 olduğu görülmektedir.



Temmuz ayı itibariyle ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 17,0 yıllık (204 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 18,4 yıla (220 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,8 yılda (213 ay) geri dönmektedir.



Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (Temmuz 2013: Aylık %0,78) 10 yıl vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir. 100'ün altındaki değerlerde kredili yapılan konut satış işlemlerinde tüketicinin aylık taksit ödemelerinde sorunlarla karşılaşması beklenebilir. Temmuz 2013 itibariyle endeks değerleri Ankara ve İzmir'de 100'ün üzerinde yer alırken, İstanbul'da 100'ün altında yer almaktadır.



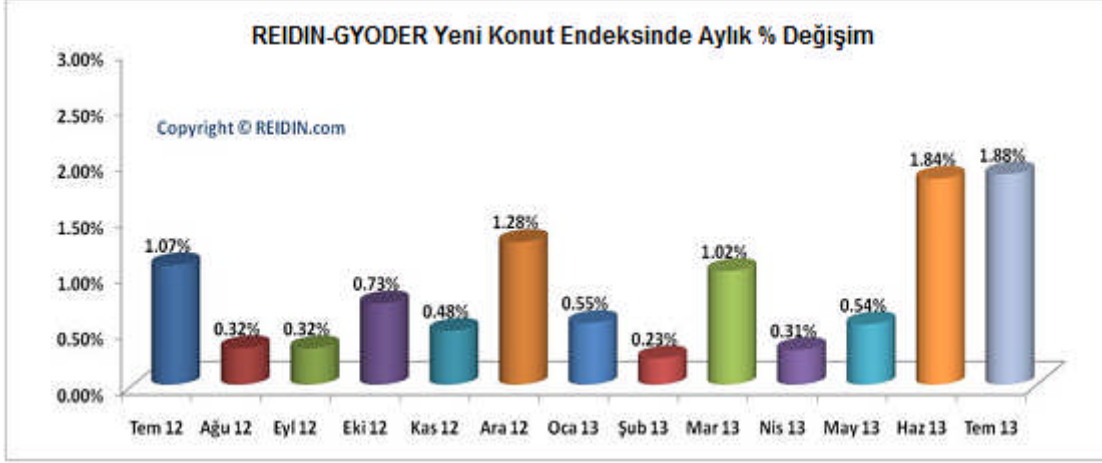
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın yayınladığı "Bankalarca TL Üzerinden Açılan Kredilere (Konut) Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları" dikkate alındığında Temmuz ayında konut kredisi faiz oranı ortalama %0,78 olarak gerçekleşmiş; mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredi hacmi ise bir önceki aya göre 1,46 milyar TL (+%1,57) artarak 94,4 milyar TL'ye ulaşmıştır.

Bu yılbaşında mevduat bankalarının kullandığı toplam konut kredilerinin hacmi 79 milyar TL idi. Bu rakama katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri de dahil edildiğinde stok 86 milyar TL'ye ulaşıyordu. Haziran sonunda mevduat bankalarının kullandığı kredi toplamı 92 milyar TL'ye, katılım bankalarıyla ise 100 milyar TL'ye gelirken, bu yıl sonunda mevduat bankalarının kullandığı 92 milyar TL'lik kredi hacminin 100 milyar TL'ye ulaşması bekleniyor.

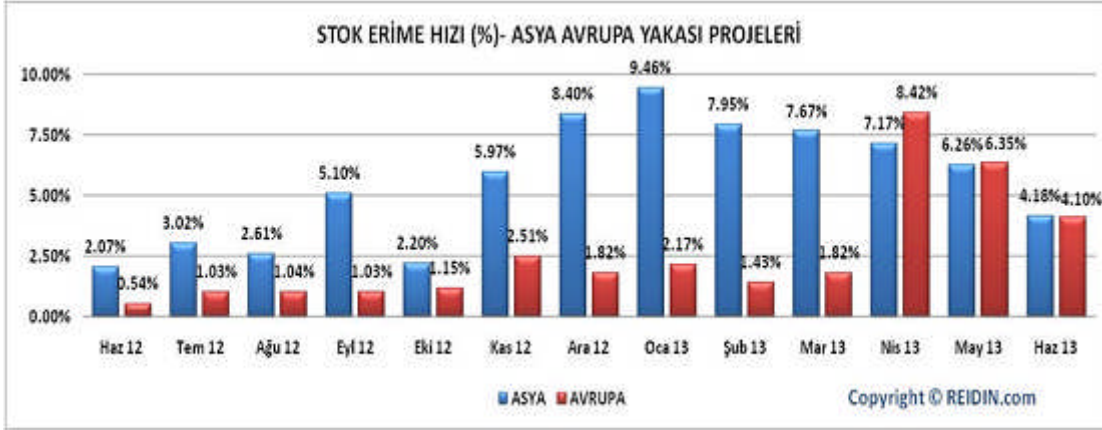
Yeni açılan ve kapanan kredilerin netine bakıldığında geçen yılın ilk yarısında mevduat bankalarındaki konut kredileri 3.2 milyar TL ve %4.76 büyürken, bu yıl aynı rakam 13 milyar TL ve %16 arttı. Bunun en büyük nedeni de faizlerin düşmesidir. Bu yıl faiz düşüşüyle birlikte mevcut konut kredisini yeni oranlardan yapılandıran, yani refinansman yapan müşteri sayısı da arttı ve sektörde kullanılan kredilerin %14'ü refinansman olarak yapıldı. Özellikle faizin yeniden artış trendine girdiğini gören tüketici, faiz yeniden artabilir düşüncesi ile kredi kullandı. Bu yıl Eylül ayında kredi talebi daha canlı olabilir.

Temmuz ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %1,72 oranında, 2+1 daire tipinde %1,67 oranında, 3+1 daire tipinde %2,15 oranında ve 4+1 daire tipinde %1,56 oranında artmıştır.

Temmuz ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1,50 oranında, 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1,99 oranında, 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1,56 oranında, 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %2,25 oranında, 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %1,71 oranında artmıştır.



REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Temmuz ayında geçen yılın aynı dönemine göre %9,91 oranında artış gerçekleşmiştir.



Stok erime hızı, mevcut konut stokundaki aylık satışların yüzdesel göstergisidir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın verilerine göre geçen yıl Ocak-Haziran döneminde 3.743 yabancıya 306 arsa, 2.801 konut olmak üzere toplam 3.107 taşınmaz satışı gerçekleştirilirken, bu yılın aynı döneminde 916 arsa, 6.229 konut olmak üzere 7.145 gayrimenkul satışıyla rakamlar iki katını aştı. Geçen yılın altı ayında 55 ülke vatandaşı Türkiye'den taşınmaz alırken, Müttekabiliyet Yasası'nın yürürlüğe girdiği 18 Mayıs 2012'den beri sayı 88'e yükseldi.

İngilizler geçen yılın ilk altı ayında 697 mülkle ilk sırada yer almıştı. Bu ülkeyi 694 gayrimenkulle Rusya, 357 taşınmazla Almanya, 240 mülkle Norveç, 146 taşınmazla İsveç takip etmişti. Bu yılın aynı döneminde ise 1.567 Rusya vatandaşı, Türkiye'den 1.388 gayrimenkul aldı. Birinci sıradaki Rusya'yı 720 taşınmazla İngiltere, 653 mülkle Almanya, 469 gayrimenkulle

Norveç, 323 mülkle Suudi Arabistan izledi. Kuveytliler 286, Iraklılar 225, BAE vatandaşları 114, Ürdünlüler de 92 mülkle Suudi Arabistan'ı izledi.

Suudi ve Kuveytli Araplar özellikle Boğaz hattında yer ararken, Libyalı ve Suriyeliler ise daha hesaplı olan Bahçeşehir ve Beylikdüzü, Ataşehir gibi bölgeleri tercih ediyor.

Yabancılar ilk altı ayda 1.319 milyon USD gayrimenkul alımı yaptılar. Geçen yılın aynı döneminde bu rakam 1.259 milyon USD idi.

c) Perakende segmenti

Ocak-Haziran döneminde kredi kartı kullanılarak toplam 185.6 milyar TL alışveriş yapıldı. Geçen yılın aynı dönemine göre kredi kartıyla yapılan alışveriş tutarı %18.9 artış gösterdi. Harcamaların %32'si kredi kartı ile yapılıyor. Türkiye'de toplam kredi kartı sayısı 56.5 milyon adet. İlk yarıdaki artış temposunu sürdürmesi halinde, kredi kartlarıyla yapılan alışveriş işlemlerinin toplam tutarının yılın tümünde 2012'de 350 milyar TL'ye göre 400 milyar TL'lik bir hacme ulaşması bekleniyor. Bu da GSYH'de yaklaşık %75 paya sahip olan özel tüketim harcamalarının %35'ine yakın bir orana denk geliyor.

2012 sonunda sadece 4.3 milyar TL olan bireysel kredi kartı sahiplerinin borç yükü, bu yıl Haziran sonu itibariyle 78.2 milyar TL'ye yükseldi. Karttaki batık oranı 2012 sonundaki %4.9'luk düzeyinden, 12 Temmuz'da %4.6'ya indi. Yılın ilk yarısında ise geçen yılın tamamındaki batık kart sahibi olan 453.656 sayısına ulaşıldığı tahmin ediliyor.

Ancak dikkati çeken 2013 yılında taksitsiz kredi kartı borçlarının (varlıklı kesimin kredi kartı bakiyelerinin) yüzde 6 oranında artmasına karşılık taksitli kredi kartı kullanımında (ödeme güçlüğü çekenlerin bakiyelerinde) yüzde 42 artış olmasıdır. Demek ki, kredi kartı borçlularının yüzde 60'a yakını, ödeme sıkıntısı olanlar.

1YY 2013 itibariyle Türkiye'deki toplam kiralanabilir alan (TKA), 2012 yılı sonuna kıyasla 22 alışveriş merkezinde 581.000 m2'lik bir artış göstererek, 336 alışveriş merkezinde 8.9 milyon m2'ye ulaşmıştır. Bu alışveriş merkezlerinin 6'sı, toplam stokun %38'lik payına sahip olan İstanbul'da yer almaktadır.

23.000 m2 TKA'ya sahip Novada Ataşehir, 20.000 m2 TKA'ya sahip Sultanbeyli'deki Plato Alışveriş Merkezi ve 29.000 m2 TKA'ya sahip Axis Kağıthane projeleriyle birlikte 1YY 2013'te gerçekleşen başlıca açılışlar arasında 110.000 m2 TKA'ya sahip Eyüp'teki Vialand ve 60.000 m2 TKA'ya sahip Ataşehir'deki Brandium projeleri yer almıştır.

Son 6 ayda pazara giriş yapan 53.000 m2 TKA'ya sahip Erasta Antalya, 63.000 TKA'ya sahip Piazza Samsun, 51.000 m2 TKA'ya sahip Piazza Kahramanmaraş, 20.000 m2 TKA'ya sahip Avenue Bodrum ve 18.000 m2 TKA'ya sahip Bulvar Samsun diğer şehirlerde öne çıkan başlıca alışveriş merkezi projeleridir.

1YY 2013 itibariyle, 2016 yılı sonuna kadar inşaatı tamamlanması beklenen toplam 88 alışveriş merkezinin yaklaşık 3.1 milyon m²'lik toplam kiralanabilir alan sunması beklenmektedir. İnşaat halinde olan projelerin tamamlanmasıyla, toplam kiralanabilir alanın 424 alışveriş merkezinde 12 milyon m²'ye ulaşacağı tahmin edilmektedir.

İstanbul dışında özellikle Ankara, İzmir, Bursa, Antalya, Muğla, Konya ve Kocaeli illerine gelecek olan perakende arzının güçlü olduğu görülmektedir.

Büyüme potansiyelinin bilincinde olan uluslararası perakende zincirleri küresel krize karşın agresif büyüme planlarını sürdürmüşlerdir. Ancak bu zincirler büyümelerini sürdürürken bazı perakendeciler ve özellikle mega mağaza kiracıları istenilen ciro rakamlarına ulaşabilmek için mevcut konumlarında mağaza alanlarını küçültmeyi tercih etmektedir.

Son yıllarda giderek yaygınlaşan e-ticaret, perakende markaları tarafından da tercih edilmektedir. Son zamanlarda tüketicilerin daha ucuz, daha hızlı ve daha rahat şekilde ürüne ulaşmak istemeleri bu dönüşümü desteklemektedir. Bu şekilde, perakendeciler daha küçük metrajlı alanları kullanarak, e-ticarete yönelik yatırımları artırmayı tercih etmektedirler.

Pazara yeni giriş yapan markalar açısından sektör 2013 yılında oldukça hareketli bir dönem yaşamıştır. Zorlu Center alışveriş merkezinin açılışıyla bu hareketliliğin sürmesi beklenmektedir. 1YY'da Türkiye pazarına giren uluslararası markalar arasında Shake Shack, Magrabi Optica, Fat Burger ve Conforama yer almaktadır.

Alışveriş merkezlerinin dışında cadde üzeri perakendeciliğin de büyük perakende markaları tarafından tercih edildiği görülmektedir. İstiklal Caddesi, Bağdat Caddesi, Teşvikiye Caddesi ve Abdi İpekçi Caddesi lüks perakende markaları tarafından tercih edilmektedir.

Tory Burch, Cos, Lanvin, Essie, Women Secret, Urbaks, Gymboree, Shana, Promod, Tom Ford gibi giyim mağazalarının dışında Kidzania, Hamleys, Disney Store gibi oyuncak ve eğlenceye yönelik markalar yakın zamanda Türkiye pazarında yerini almıştır. Katlı mağaza olarak Fransız Conforama, Alman Porta gibi mobilya mağazaları ile Duke İstanbul, Paul Cafe, Cold Stone, Pf Chang's, Carluccio's, Eatly, Nobu ve Tom's Kitchen gibi restoranlar Türkiye'de şubelerini açmıştır. Çok katlı mağaza zinciri olan Saks Fifth Avenue, Kanadalı lüks kahve zinciri Salt Spring Coffee ve ABD'de kurulan İtalyan restoran zinciri Amerigo Türkiye'de mağaza açmayı planlamaktadır. Bununla birlikte, Wenice Kids, Seven Hill, Uki, Haan-Gar, Berk, Rodi Mood ve Virgin gibi perakende firmaları iflas ettiklerini açıklamışlardır.

1Ç 2011'den bu yana alışveriş merkezlerindeki birincil kira rakamları metrekare başına aylık 80 € seviyesinde sabit kalmıştır. Artan arz ve perakendecilerin verimlilik konusundaki hassasiyetine bağlı olarak, yüksek perakendeci talebi nedeniyle oluşan güçlü rekabet birincil kira seviyesine yansımamaktadır. Birincil kira seviyesinin önemli bir artış göstermeksizin 2013 yılında 80 € seviyesinde kalacağı öngörülmektedir.

Bunun yanısıra, perakende caddelerindeki kira seviyeleri 1YY 2011'den bu yana sınırlı arza ve artan talebe bağlı olarak önemli derecede yükselmiştir. 2012 sonu itibariyle İstiklal ve Bağdat

Caddeleri'nde 200 € ve Nişantaşı bölgesinde 190 € seviyesinde olan birincil kira 1YY 2013'te aynı seviyede kalmıştır.

Türkiye'nin perakende yoğunluğu önemli bir derecede artarak 2011 sonunda 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan 103 m²'den 1YY 2013'te 118 m²'ye gelmiştir. 2013 yılında bir önceki yıla kıyasla, İstanbul ve Ankara'nın AVM yoğunluğu arasındaki farkın azaldığı görülmektedir. Buna göre, Ankara'nın AVM yoğunluğu 266 m²/100 kişi iken, İstanbul'un AVM yoğunluğu ise 257 m²/1000 kişidir. Isparta, Muğla, Kütahya, Kahramanmaraş ve Manisa illeri, 2012 yılına göre 1.000 kişi başına düşen alışveriş merkezi yoğunluğunun arttığı ve Aksaray'da ise yoğunluğun azaldığı görülmektedir.

Türkiye'nin önemli ofis ve perakende geliştiricilerinden biri olan Rönesans'ın sahip olduğu iki alışveriş merkezinin %50 hissesinin Singapurlu GIC tarafından satın alınması, tamamlanan işlemler arasındadır. Bu işlemler, raporlanan gayrimenkul değerleri ile, Optimum İstanbul için 181 milyon € ve Optimum Ankara için 165 milyon USD seviyesinde gerçekleşmiştir.

En son tamamlanan işlem, ana kiracıları IKEA, Real ve Media Saturn olan Metro Group'a ait olan Meydan Ümraniye'nin, İstanbul City's alışveriş merkezinin sahibi ve ayrıca Türkiye'nin önemli mücevher perakendecilerinden olan Gülaylar Grup tarafından KDV hariç, 140 milyon €'ya satın alınmasıdır.

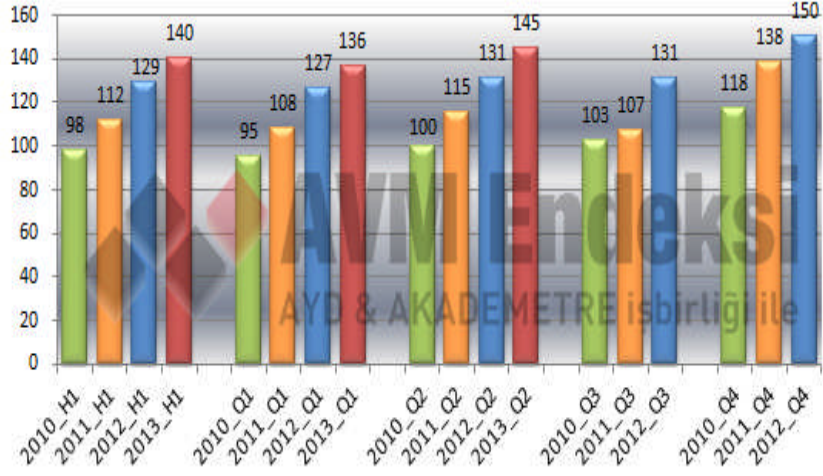
2013 yılının ilk çeyreğinde Prestigemall AVM, Rusya ve Azerbaycan menşeli MSFD Gayrimenkul Yatırım şirketine satılmıştır. Esas Holding'in Çanakkale'de yer alan Forum Çanakkale AVM'yi satın alması ise 2013 yılının ilk sırasında gerçekleşen işlemlerdir.

Son dönemde gerçekleştirilen işlemler, pazardaki getiri oranlarının %8-8.5 aralığında olduğuna işaret etmektedir. Ayrıca tamamlanması beklenen işlemlerle pazarın daha fazla şeffaflık kazanacağı düşünülmektedir. Pazar göstergelerindeki yetersizlik, küresel yatırımların önünde her zaman engel olarak ortaya çıkmaktadır.

Yatırımcıların çok talep gören gayrimenkuller için %7 altında getiri oranlarını teklif etmeye hazır olduklarını göstermektedir. Ayrıca ticareti yapılabilir, birincil gayrimenkuller için ise, gayrimenkullerin konum, kira potansiyeli ve rekabet durumlarına göre yatırımcılar tarafından %7.5-8.5 aralığında getiri oranı teklif edildiği görülmektedir.

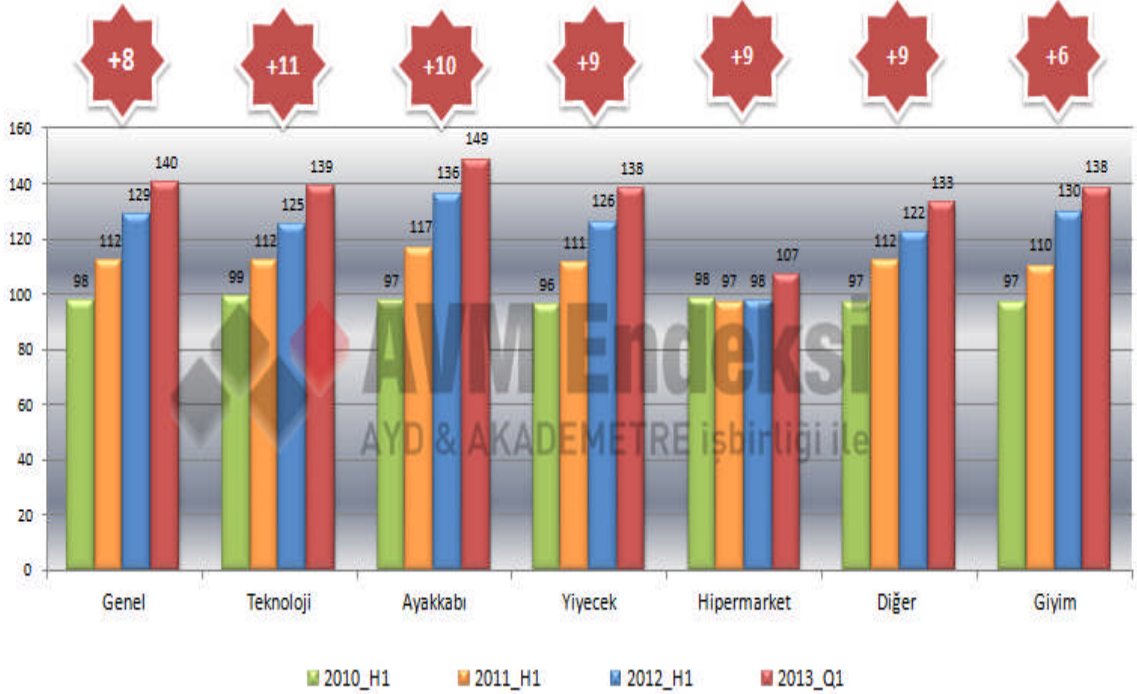
Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından oluşturulan AVM Endeksi'nin ilk yarı sonuçlarına göre ciro endeksi seviyesi 2012'ye göre %8.5 artarak 140 puana ulaşmıştır. 2013 ilk çeyreğinde 136 puan olan ciro endeksi ikinci çeyrekte 145 puana yükselerek 2013 ilk yarıyı değerini 140 puana taşımıştır. Bu artışta Shopping Fest'in yanı sıra indirimlerin de katkısı oldu.

CİRO ENDEKSİ (Çeyrek)



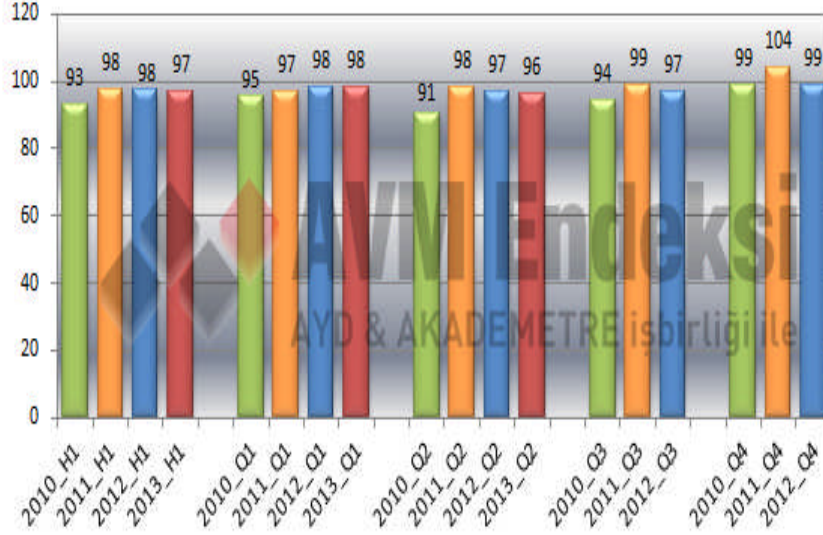
Yıllara göre ilk yarıyılları değerlendirdiğimizde 2012'nin ilk yarısına göre 2013 ilk yarıyılıda teknoloji market ve elektrikli eşyalar cirolarında %11, ayakkabı ve çanta %10, AVM'lerdeki yiyecek-içecek alanlarının cirolarında %9, hipermarket, süpermarket ve şarküteri cirolarında %9, giyim ve aksesuar ciroları %6 artış yaşandı. Son olarak AVM içerisindeki diğer mağazaların cirolarında da %9 artış oldu.

CİRO ENDEKSİ (Kategoriler - Çeyrek)



Yıllara göre çeyrekler ve yarıyıl değerlendirmesi yapıldığında; ilk çeyrek endeksi sabit kalmış, ikinci çeyrekte gerçekleşen 1 puanlık düşüş ile ilk yarıyıl ortalama 1 puanının gerilemesine sebep olmuştur.

ZİYARETÇİ SAYISI ENDEKSİ (Çeyrek)



d) Ofis segmenti

2013 yılının ilk yarısı itibariyle, İstanbul ofis pazarında mevcut A tipi ofis stoku 3.4 milyon m²'ye ulaşmıştır. İstanbul ofis pazarında, Merkezi İş Alanı (MİA) en fazla A tipi ofis stokuna sahip alt Pazar olarak öne çıkmakta iken, 2013 yılının ikinci çeyreğinde, MİA dışı Asya Bölgesi'nin sıralamada MİA'nın önüne geçtiği görülmektedir. Bu kapsamda, MİA dışı Asya yakasındaki mevcut ofis arzı %37 ile, %36 ve %28 olan MİA ve MİA dışı Avrupa yakasının önündedir. Fakat MİA'da şu an inşaat halinde olan projelerin tamamlanmasıyla birlikte, MİA dışı Asya yakasının toplam ofis stoku içindeki payının düşüş eğilimine gireceği ve 2015 sonu itibariyle %35 düzeyine gerileyerek MİA ile aynı düzeye geleceği tahmin edilmektedir.

Pazarda 1YY 2013'te tamamlanmış ofis alanı hacmine bakıldığında, önümüzdeki dönemde pazara girmesi beklenen ofis arzının güçlü olacağı tahmin edilmektedir. İstanbul ofis pazarında mevcut durumda, inşaat halinde olan 1.07 milyon m² kiralanabilir ofis alanı yer almaktadır. Gelecek ofis arzının tamamlanmasıyla birlikte, 2015 yılının sonunda ofis stokunun %30 oranında bir artış göstererek 4.51 milyon m²'ye ulaşması beklenmektedir.

2013 yılının ilk yarısında, 315.000 m² büyüklüğünde ofis arzı İstanbul ofis pazarına giriş yapmıştır. Bu dönem zarfında pazara giren ofis arzının, geçen yılın aynı döneminin yaklaşık 6 katı olduğu görülmektedir. Piyasaya giren ofis arzının %56'sı Asya yakasında gerçekleşmiştir. 2013 yılının ilk yarısı itibariyle faaliyete geçen başlıca projeler arasında, Asya yakasında

Maltepe’de toplam 60.000 m2 ofis alanına sahip Ofisim İstanbul, 53.000 m2 kiralanabilir ofis alanı ile Aeropark ve MİA dışı Avrupa bölgesinde Kağıthane’de yer alan 40.000 m2’lik Papirus Plaza yer almaktadır. Bu projeler, yılın ilk yarısında pazara giren ofis arzının yaklaşık %51’ini oluşturmaktadır.

İstanbul A tipi ofis pazarında boşluk oranı, 2012 sonu itibariyle %9.4 iken, 2013 yılının ilk yarısında %8.7 seviyesine gerilemiştir. Yılın ilk yarısında büyük çapta bir ofis arzının piyasaya girmesine rağmen, yüksek kullanıcı talebine bağlı olarak boşluk oranlarında bir düşüş gerçekleşmiştir. MİA’da 2012 yılı sonu itibariyle %4.5 olan boşluk oranı, 2013 yılının ilk yarısı itibariyle %5.2 seviyesine yükselmiştir. MİA dışı Asya bölgesi, yüksek boşluk oranları ile öne çıkmaktadır. %13 oranında bir boşluk oranına sahip olan Asya yakası, İstanbul ortalamasının bir hayli üzerinde yer almaktadır. MİA dışı Avrupa bölgesinde ise 2012 yılı sonu itibariyle %11.9 olan boşluk oranının, yılın ilk altı aylık döneminde %7.6 seviyesinde kaydedildiği görülmüştür.

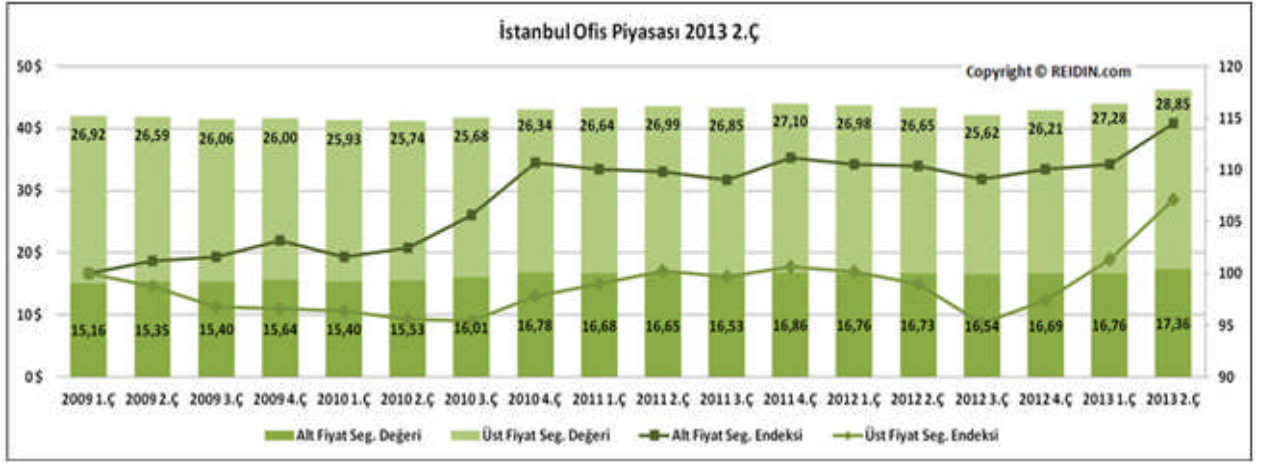
1YY 2013 itibariyle, ofis pazarında kiralama işlem hacminin geçen senenin ilk altı aylık dönemiyle eşit düzeyde, yaklaşık 120.000 m2 seviyesine ulaştığı görülmektedir. Bu dönem süresince gerçekleşen toplam kiralama işlem hacminin %58’i MİA dışı Asya bölgesinde, %39’u MİA’da ve %2’si MİA dışı Avrupa bölgesinde gerçekleşmiştir. Ofis pazarında yaşanan olumlu gelişmeler doğrultusunda, 2013 yılının geri kalanında piyasadaki güçlü kiracı talebine bağlı olarak, kiralama işlem hacmindeki artışın devam etmesi beklenmektedir.

2013 yılının ilk yarısında gerçekleşen önemli kiralama işlemleri arasında, Esentepe Ciner Binası’nda 21.000 m2’lik ofis alanının Denizbank tarafından kiralanması, Ümraniye Buyaka’da 5.915 m2’lik ofis alanının L’Oreal tarafından kiralanması ve Bostancı’da yer alan Asya Ofis Park’ta 5.353 m2 ofis alanının BP tarafından kiralanması yer almaktadır.

Levent ve Maslak gibi birincil ofis bölgelerinde A tipi ofis arzının kısıtlı olması ve bölgede kullanıcı talebinin yüksek olması, bölgede mal sahiplerinin kiracılar üzerinde önemli bir avantaja sahip olmasına neden olmaktadır. Fakat inşaat halinde olan ofis projelerinin tamamlanması ile birlikte, ofis arzındaki artışın, mülk sahiplerinin bu avantajlı konumunu zayıflatacağı düşünülmektedir. Özellikle Zorlu Levent, River Plaza ve Kristal Kule gibi yeni ofis arzının MİA pazarına girişi ve rekabetin artışı ile birlikte, mal sahiplerinin kiracılara dekorasyon desteği gibi bazı teşvikleri sunması beklenmektedir.

2012 yılının son çeyreğinden itibaren İstanbul’un Avrupa yakasında birincil kira oranının 35 €/m2/ay, Asya yakasında ise 23 €/m2/ay seviyesinde olduğu gözlemlenmektedir. Pazara girecek yeni ofis arzı nedeniyle, 2016 yılı sonuna kadar bir kira artışı beklenmemektedir.

REIDIN 2013 Yılı İkinci Çeyrek verileri incelendiğinde, İstanbul geneli ofis kira değerlerinde üst segmentte %5.75, alt segmentte ise %3.59 artış olduğu görülmektedir. Kira değerlerindeki oranlar, inşaat aşamasında olan nitelikli projelerin ofis stokuna katılmasının etkisiyle artarken, özellikle üst segmentte yüksek kira talep eden ofis projelerinde kiralanabilir boş alanların arzı bu artışta etkili olmuştur. Önümüzdeki süreçte kısa ve orta vadede inşaat aşamasında bulunan yeni projelerin de stoka dahil olmasıyla birlikte kira değerlerinde, özellikle nitelikli projelerin yoğun olduğu bölgelerde artış yaşanabilir.

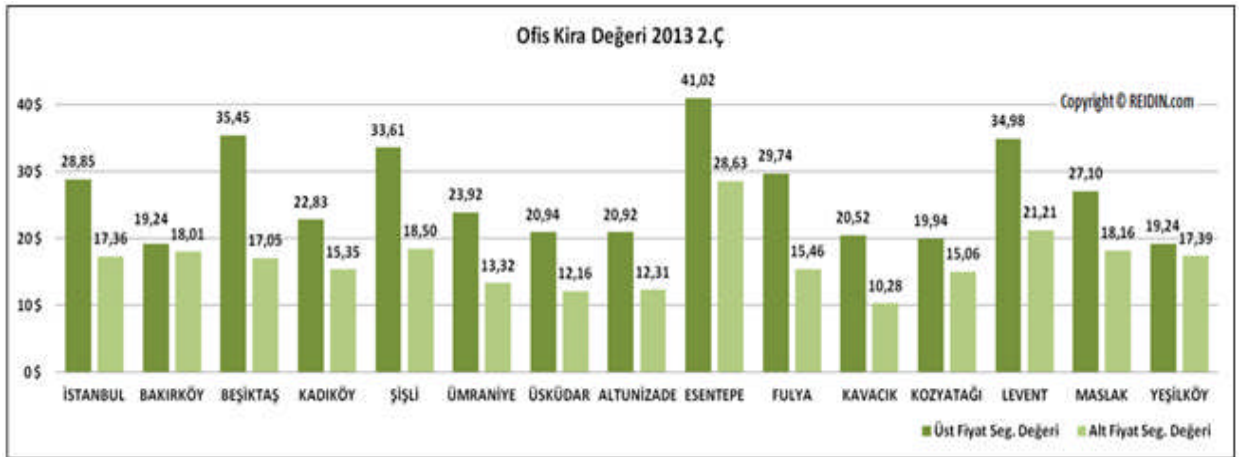


* Kira Değeri: ABD/m² Aylık

** Endeks Başlangıç 2009 1.Ç = 100

İSTANBUL	2012 1.Ç	2012 2.Ç	2012 3.Ç	2012 4.Ç	2013 1.Ç	2013 2.Ç
Alt Fiyat Seg. Değeri - ABD\$	16,76	16,73	16,54	16,69	16,76	17,36
Alt Fiyat Seg. Endeksi*	110,5	110,4	109,1	110,1	110,6	114,5
Üst Fiyat Seg. Değeri - ABD\$	26,98	26,65	25,62	26,21	27,28	28,85
Üst Fiyat Seg. Endeksi*	100,2	99,0	95,2	97,4	101,3	107,2

* Endeks Başlangıç 2009 1.Ç = 100



* Kira Değeri: ABD/m² Aylık

Rüzgarlıbahçe Mah. Selvi Çıkmazı 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

2013 2.Ç	Üst Fiyat Seg. Değeri	Alt Fiyat Seg. Değeri
İSTANBUL	28,85 \$	17,36 \$
BAKIRKÖY	19,24 \$	18,01 \$
BEŞİKTAŞ	35,45 \$	17,05 \$
KADIKÖY	22,83 \$	15,35 \$
ŞİŞLİ	33,61 \$	18,50 \$
ÜMRANIYE	23,92 \$	13,32 \$
ÜSKÜDAR	20,94 \$	12,16 \$
ALTUNİZADE	20,92 \$	12,31 \$
ESENTEPE	41,02 \$	28,63 \$
FULYA	29,74 \$	15,46 \$
KAVACIK	20,52 \$	10,28 \$
KOZYATAĞI	19,94 \$	15,06 \$
LEVENT	34,98 \$	21,21 \$
MASLAK	27,10 \$	18,16 \$
YEŞİLKÖY	19,24 \$	17,39 \$

e) GYO sektörü

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

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

Son iki yılın en büyük halka arzı olan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ('Halk GYO') 2013 Şubat ayında gerçekleşen halka arzı, şirketin büyük ortağı olan Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığındaki paylarının satışı ile yapılmıştır.

Halk GYO'nun halka arzı, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarındaki ('GYO') halka arzların göreceli ağırlığını devam ettirmektedir.

24.04.2013'te Servet GYO ve 23 Mayıs 2013'te Panora GYO halka açıldı.

Haziran ayının ilk haftasında Emlak Konut GYO'nun halka arzının gerçekleştirilmek üzere talep toplanma aşamasına gelinmiş, fakat piyasa şartlarının elverişli olmaması sebebiyle ertelenmiştir.

Şirket	Nominal tutar (Bin TL)	Halka arz oranı (%)	Toplam hasılat (Bin TL)	Halka arz fiyatı (TL)	İlk işlem tarihi	Satınalan yatırımcı sayısı	
						Yurtdışı	Yurtiçi
Halk GYO	185.500	28	250.425	1,35	22.02.2013	7	18.616
Servet GYO	13.000	25	35.490	2,73	24.04.2013	-	443
Panora GYO	21.750	25	102.225	4,7	23.05.2013	-	5.210

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.

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

GYO sektörü ülkemizde henüz yeni olmasına karşın, devletin sağladığı vergisel teşvikler sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişine neden olmuştur. Bunu, Türk halkının yatırım alışkanlıkları arasında gayrimenkullerin önemli bir yere sahip olması da önemli ölçüde

desteklemiştir. GYO'lar ortaklık yapıları gereği hesap verebilir, güvenilir, şeffaf, denetlenebilir olma özellikleri ve kurumsallıklarıyla örnek şirket modelini temsil etmektedir.

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

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 2013 hesap dönemine ait Sınırlı İncelemeden Geçmiş Konsolide Mali Tablolarından alınan bilgiler aşağıdadır.

mın TL	1YY 2013	1YY 2012	Yıllık Değişim
Satışlar	96.863	76.665	26,3%
Konut	24.677	8.233	199,7%
AVM kira	55.206	51.077	8,1%
Diğer	16.980	17.355	-2,2%
SMM	-35.707	-25.793	38,4%
Konut	-12.949	-4.504	187,5%
AVM kira	-4.739	-3.779	25,4%
Diğer	-18.019	-17.510	2,9%
Brüt Kar	61.156	50.872	20,2%
<i>Brüt marj</i>	63,1%	66,4%	-3,22 pp
Faaliyet giderleri	-14.003	-6.730	108,1%
Genel yönetim giderleri	-10.232	-4.969	105,9%
Paz satış giderleri	-3.771	-1.761	114,1%
Diğer gelir(gider)	1.436	-1.394	-203,0%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları (azalışları)	0	0	0,0%
Faaliyet karı	48.589	42.748	13,7%
Gayrimenkul değer artışı hariç faaliyet karı	48.589	42.748	13,7%
İştiraklerden alınan temettü	15.296	12.835	19,2%
VFOK *	63.885	55.583	14,9%
<i>VFOK marjı (%)</i>	66,0%	72,5%	-6,55 pp
Amortisman	354	187	89,3%
VAFOK *	64.239	55.770	15,2%
<i>VAFOK marjı (%)</i>	66,3%	72,7%	-6,43 pp
İştiraklerden gelir (gider)	26.232	-10.258	-355,7%
Net faiz geliri(gideri)	-10.521	14.530	-172,4%
Net diğer finansal gelir (gider)	-3.601	1.714	-310,1%
Kur farkı geliri (gideri)	-50.332	36.494	-237,9%
Vergi öncesi kar	25.663	98.063	-73,8%
Vergi gideri	-226	-1.088	-79,23%
Net kar	25.437	96.975	-73,77%
<i>Net kar marjı</i>	26,3%	126,5%	-100,23 pp

	2013/06	2012/12	Değişim
Toplam Net borç (000 TL)	987.575	524.529	88,28%
Ortalama kredi vadesi (Yıl)	5	5	0
Ortalama faiz oranı*	3,99%	4,85%	-0,86 pp
Kaldıraç (toplam aktiflerin %'si olarak finansman kredileri)	26,8%	20,2%	6,62 pp
Net borcun özkaynaklara oranı	35,0%	18,4%	16,57 pp
Net borç / Aktifler (%)	19,7%	11,7%	8,04 pp
Özkaynakların aktiflere oranı	56,3%	63,3%	-7,02 pp
LTV oranı (Net borç / Gayrimenkuller)	25,1%	14,0%	11,11 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	6,1	33,7	-27,55 pp
Net borç / VAFÖK (kere)	7,69	3,88	3,81 pp
Faaliyetten Sağlanan Nakit/Piyasa Değeri (%)	-16,1%	14,6%	-30,74 pp
Personel Sayısı	251	289	-13,15%
<small>* TL Krediler Hariç</small>			

mn TL	2013/06	2012/12	Değişim %
NAKİT VE NAKİT BENZERİ	364.673	434.630	-16,1
FINANSAL YATIRIMLAR	16.461	0	AD
TİCARİ ALACAKLAR	155.979	156.784	-0,5
DİĞER ALACAKLAR	609	582	4,6
STOKLAR	556.768	487.622	14,2
VERİLEN AVANSLAR	76.104	23.310	226,5
DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	3.308	8.152	-59,4
DÖNEN VARLIKLAR	1.173.902	1.111.080	5,7
TİCARİ ALACAKLAR	34.388	50.387	-31,8
ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞ.YAT.	253.832	224.960	12,8
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	3.126.258	3.043.707	2,7
MADDİ DURAN VARLIKLAR	1.641	1.375	19,3
MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	178	159	11,9
STOKLAR/INVENTORY	1.827	0	AD
PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	345.915	850	40595,9
DİĞER DURAN VARLIKLAR	72.889	61.897	17,8
DURAN VARLIKLAR	3.836.928	3.383.335	13,4
TOPLAM VARLIKLAR	5.010.830	4.494.415	11,5
KISA VADELİ BORÇLANMALAR	160.140	70.345	127,6
UZUN VADELİ BORÇLANMALARIN KISA VADELİ KISIMLARI	185.607	122.247	51,8
TİCARİ BORÇLAR	90.066	76.209	18,2
DİĞER BORÇLAR	9.370	7.115	31,7
DÖNEM KARI VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ	226	448	-49,6
ERTELENMİŞ GELİRLER	454.576	388.896	16,9
DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.531	2.289	10,6
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	902.516	667.549	35,2
FINANSAL BORÇLAR	1.022.962	766.567	33,4
TİCARİ BORÇLAR	262.647	213.000	23,3
ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	232	232	0,0
DİĞER UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	0	32	-100,0
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.285.841	979.831	31,2
ÖDENMİŞ SERMAYE	500.000	500.000	0,0
HİSSE SENEDİ İHRAÇ PRİMLERİ	25.770	25.770	0,0
YASAL YEDEKLER	16.639	5.240	217,5
HAZİNE HİSSELERİ	-1.195	-1.195	0,0
GEÇMİŞ YIL KARLARI	2.255.821	1.980.332	13,9
NET DÖNEM KARI	25.438	336.888	-92,4
ÖZKAYNAKLAR	2.822.473	2.847.035	-0,9
TOPLAM KAYNAKLAR	5.010.830	4.494.415	11,5

PWC; UFRS 11 Ortak Düzenlemeler standardının 01.01.2013'ten itibaren yürürlüğe girmesinden dolayı mali tablolarında bazı düzeltmeler yapmıştır. 31.12.2012 tarihine kadar şirketin müşterek ortaklıkları olan Torunlar Özyazıcı (Nish İstanbul), TTA (Bulvar Samsun) ve Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı (Torun Center) oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilirken, artık özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu şirketler bilançoda Netsel Marina ve Yeni Gimat gibi özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar altında, gelir tablosunda ise iştiraklerden gelir-giderler altında gösterilecektir.

İlişikteki ara dönem konsolide özet finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardına uygun olarak hazırlanmıştır.

31.12.2012 tarihinde 4.494.414 bin TL olan aktif toplamımız, 30.06.2013 tarihi itibarıyla % 11.5 oranında artarak 5.010.830 bin TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı % 61.4, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %38.6'dır.

Şirket aktiflerinin %73.5'ini yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklar, %8.4'ünü TOKİ ve müteahhitlere verilen avanslardan oluşan peşin giderler, %7.2'sini nakit ve nakit benzeri varlıklar ile finansal yatırımlardan oluşan hazır değerler oluşturmaktadır.

Bilançonun aktif tarafında en önemli değişiklik nakit ve verilen avanslar tarafında görülmektedir. Şirket Torun Center projesi kapsamında TOKİ'ye arsa karşılığı gelir paylarına ilişkin olarak Mart ayında 345.2 milyon TL erken ödemede bulunmuştur. Şirketin hazır değerleri 434.6 milyon TL'den Mart sonunda 224.8 milyon TL'ye inmiş, fakat Haziran sonunda kullanılan ve çekilen kredi dilimlerinin de etkisiyle 381.1 milyon TL'ye çıkmıştır.

Hazır değerlerin 357.6 milyon TL'si 30 günden kısa süreli olarak değerlendirilirken, 247.4 milyon TL'nin tamamı döviz cinsinden yıllık %2.72-4.35 mevduatta değerlendirilmiştir. Nakit ve nakit benzeri kalemlerinin %64.5'i (2012: %47.4) dövizle bağlanmıştır.

Kısa ve uzun vadeli stoklar yılsonuna göre %14.5 artışla 558.5 milyon TL'ye çıkmıştır. Stokların 59.2 milyon TL'si tamamlanmış konutlardan, 434.6 milyon TL'si Mall of İstanbul, 16.4 milyon TL'si arsalarından gelmektedir.

Şirket bu dönemde 129.9 milyon TL'si Mall of İstanbul projesi olmak üzere 167.1 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.

	1YY 2012	1YY 2013
Yatırımlar	130,4	167,1
<i>MOI</i>	82,4	129,9
<i>Korupark Evleri</i>	29,4	14,4
<i>Torun Tower</i>	14,9	19,3
<i>AVM Yenileme Harcamaları</i>	1,1	0,0
<i>Diğer</i>	2,7	3,5

Mall of İstanbul projesinin şu ana kadar taahhütlü önsatışları 442.9 milyon TL'ye ulaşmıştır. Mall of İstanbul'da 1.081 konuttan 848 adedi ve 179 ofisten 112 adedi 2013 Haziran sonuna kadar satılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değeri 2012'de 3.043 milyon TL iken, yatırım harcamalarının eklenmesiyle 2013/06'da 3.126 milyon TL'ye çıkmıştır.

2013/06'da Korupark II'de 1 konutun teslimi yapılmıştır. Korupark I ve II. Etapta toplam satılabilir 55 daire bulunmaktadır. 2013/06'da Torium'da 3 daire satılmış olup, 37 daire stokta beklemektedir. Nish İstanbul'da ise herhangi bir ünite satılmamıştır (Stokta 2 konut, 8 ofis ve 15 mağaza bulunmaktadır.)

74.1 milyon TL KDV alacağı bulunmaktadır.

Pasif tarafında ise, en ağırlıklı kalem 1.368 milyon TL ile banka kredileridir. Kredilerde altı aylık artış %42.6'dır. Bunun sebebi ikinci çeyrekte çekilen 45 milyon USD MOI kredisinin son dilimi ile iki yıl vadeli 70 milyon USD işletme kredisidir. Bir kısmı da kur etkisidir. Bunun %74.7'si uzun vadeli kredilerdir. Kredinin %65.1'i USD, %29.8'i Euro ve %5.1'i TL cinsindedir. 30.06 2013 itibariyle ağırlıklı ortalama kredi maliyeti TL kredi hariç %4.85'den %3.99'a inmiştir. USD kredi maliyeti %4.40 ve € kredi maliyeti %3.10'dur.

Şirketimizin net nakit pozisyonu -987.5 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu açığı 753.5 milyon TL'den (120 milyon € ve 264.3 milyon USD) 1.044 milyon TL'ye (143 milyon € ve 355.6 milyon USD) çıkmıştır.

Alınan avanslar Mall of İstanbul önsatışları sebebiyle müşterilerden alınan önsatış avanslarıdır ve 442.9 milyon TL'dir. Torun Center'da ikinci çeyrekte başlayan önsatışlarda Mapfre ofis satışı hariç 49.6 milyon TL taahhütlü satış yapılmıştır.

Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar 352.7 milyon TL'dir. Bunun 230.9 milyon TL'si Özelleştirme İdaresi Başkanlığından ihale ile alınan Paşabahçe arazisine ilişkindir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yıla göre %26.3 artarak 96.8 milyon TL'dir. 2013/06 satış hasılatının %57'si AVM kira gelirleri, %25.4'ü konut satış gelirleridir. AVM kira gelirlerindeki artış %8'dir. Korupark III Teras Evlerinde ilk altı ayda 63 daire satılarak 23 milyon TL hasılat elde edilmiştir. 678 daireden 349'unun teslimi ilk yarı sonuna kadar tamamlanmıştır.

2012/06'da şirket %66.4 brüt marjla çalışırken, 2013/06'da %63.1 brüt marjla çalışmaktadır. Korupark AVM %78.6 (2012/06: %75.6), Antalya Deepo %60.6 (2012/06:%78.9), Zafer Plaza %72.9 (2012/06:%72.9), Torium %54.6 (2012/06:%56.3) marjla çalışmaktadır. Korupark Konutları ise %47.4 brüt marj bırakmaktadır.

Şirketimizin faaliyet giderleri %108.1 artmıştır. 5.2 milyon TL olan genel yönetim giderlerindeki artışın ana sebebi sosyal amaçlı olarak yapılan 4.1 milyon TL bağıştır. Personel giderleri 13.3 artışla 1.5 milyon TL'dir. Emlak ve damga vergisi bu dönemde %40.7 artışla 3.2 milyon TL'dir. Mall of İstanbul ve Torun Center projeleri sebebiyle konut pazarlama satış giderleri 322 bin TL'den 1.7 kat artarak 877 bin TL'ye, reklam giderleri %8.9 artışla 1.6 milyon

TL'ye çıkmıştır. Netsel Marina'dan 2012 mali yılına ilişkin olarak 5.9 milyon TL ve Yeni Gimat'tan 9.4 milyon TL temettü geliri elde edilmiştir.

Şirketimiz bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi karını (VAFÖK) %15.2 artışla 64.1 milyon TL'ye yükseltti. Gayrimenkul değer artışı/azalışı hariç tutularak hesaplanan VAFÖK marjı %72.7'den %66.3'e inmiştir.

İlk altı ayda TL USD'ye karşı %7.9 ve €'ya karşı %6.8 değer kaybetmiştir. Şirketin 1 milyar TL açık pozisyonu sebebiyle 50.3 milyon TL kur farkı gideri oluşmuştur. Faiz gideri %50.8 artışla 22.7 milyon TL olarak tahakkuk etmiş ve faiz geliri azalan nakit ve düşen faiz oranları sebebiyle %58.6 düşerek 12.2 milyon TL'ye gerilemiştir.

Yeni Gimat'ın GYO'ya dönüşmesi nedeniyle daha önce hesaplanmış olan ertelenmiş vergi yükümlülüğü karşılıkları iptal edilmiş ve 39.9 milyon TL'si Yeni Gimat'tan gelmek üzere 26.2 milyon TL iştiraklerden gelir oluşmuştur. Bu gelir kur farkı gideri ve faiz giderinin olumsuz etkisini bir ölçüde bertaraf etmiştir. Net kar %73.7 azalarak 25.4 milyon TL'ye gerilemiştir.

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 2013 tarihi itibarıyla konsolide varlıklarının %56.3'ü (31.12.2012: %63.3) öz kaynaklarla, % 43.7 (31.12.2012:%36.7) ise yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir. Gerek mevcut işlerin devamlılığı, gerekse şirket stratejileri doğrultusunda yapılan yatırımlar için yabancı kaynakla finansman sağlanmaktadır. Dış finansmanın %62.5'i (31.12.2012:%58.2) finansal borçlardan kaynaklanmaktadır. Şirketimizin Aralık 2012 sonunda 524.5 milyon TL olan net finansal borcu, Haziran 2013'te Torun Center projesi için TOKİ'ye yapılan ödeme ve alınan kredi sebebiyle 987.5 milyon TL'ye çıkmıştır.

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

6. Risk yönetimi

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

Faaliyet riski

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere, gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul yatırımları 30.06.2013 itibariyle, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %91'ini oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk faaliyet ortamı riskidir. Bu kapsamda riskler, imar mevzuatı başta olmak üzere şirket faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat ve imar uygulamalarındaki olası değişiklikler, gayrimenkul sektöründeki daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu tedbir ve kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

Kredi riski

Şirketimiz, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduat nedeniyle kredi riskine maruz kalmaktadır. Şirket banka mevduatını ticari ilişkisini sürdürdüğü ve Türkiye'de kurulu bulunan en büyük 10 banka içerisinde yer alan ticari bankalarda tutmaktadır. Ticari alacakların önemli bir kısmı ilişkili şirketlerdendir. İlişkili olmayan şirketlerden olan riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

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

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

Likidite riski

Likidite riski, şirketin net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmamak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir. Şirket yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu

gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

Faiz oranı riski

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

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

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

Döviz kuru riski

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

Bu amaçla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.

Şirketimiz başlıca Avro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

7. Genel Kurul

Genel Kurul Olağan ve Olağanüstü olarak Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca toplanır ve karar alır. Olağan Genel Kurul, şirketin hesap devresinin sonundan itibaren 3 ay içinde ve TTK'nın 409. Maddesi hükmüne göre hazırlanacak gündemde belirlenen konuları görüşüp karara bağlar. Olağanüstü Genel Kurul Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde veya TTK'nın 410. Ve takip eden maddelerinde belirtilen nedenlerin ortaya çıkması halinde toplanır ve gerekli kararları alır.

Olağan Genel Kurula davet, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 29. Maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından yapılır. Genel kurul toplantı ilanı, ortaklığın Internet sitesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu ile Kurulca belirlenen diğer yerlerde, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.

TTK'nın 438. Maddesi saklı kalmak üzere gündemde bulunmayan hususlar gündeme alınmaz. Ancak, Sermaye Piyasası Kurulunun görüşülmesini veya ortaklara duyurulmasını istediği hususların, gündeme bağlılık ilkesine uyulmaksızın genel kurul gündemine alınması zorunludur.

Genel Kurulun toplantı yeri şirket merkezidir. Ancak gerekli hallerde Yönetim Kurulu Genel Kurulu Şirket Merkezinin bulunduğu şehirdeki başka bir adreste veya başka bir şehirde toplantıya çağırabilir.

Genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Pay sahipleri kendilerini genel kurullarda TTK'nın 427-431.madde hükümlerine göre temsil ettirebilirler. SPK'nın 30. Maddesi hükmü saklıdır. Vekaletnamelerin şeklini sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydıyla Yönetim Kurulu tayin ve ilan eder. TTK'nın pay sahibinin temeline ilişkin 427 ila 432. Maddesi hükümleri uygulanır.

Genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527. Maddesi uyarınca elektronik ortamda, Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS) üzerinden de katılabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında Şirket esas sözleşmesinin ilgili hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, sözkonusu Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Toplantı yerine girişte, gerçek kişi pay sahipleri ile Kanununun 1527. Maddesi uyarınca kurulan elektronik genel kurul sisteminden tayin edilen temsilcilerin kimlik göstermeleri, gerçek kişi pay sahiplerinin temsilcilerinin temsil belgeleri ile birlikte kimliklerini göstermeleri, tüzel kişi pay sahiplerinin temsilcilerinin de yetki belgelerini ibraz etmeleri ve bu suretle hazır bulunanlar listesinde kendileri için gösterilmiş yerleri imzalamaları şarttır.

Genel Kurulda oy kullanılması hususunda Sermaye Piyasası Kurulu ve TTK düzenlemelerine uyulur. Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahiplerinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlamaz.

Şirkette her 1 Kuruş itibari değer bir oy hakkı verir ve genel kurul toplantılarında pay sahipleri, TTK'nın 434. Maddesi uyarınca, sahip oldukları paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak oy kullanırlar. Şirket ana sözleşmesinde oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

Toplantıda görüşülen konulara ilişkin oylar, el kaldırmak suretiyle kullanılır. El kaldırmayanlar ret oyu vermiş sayılır ve bu oylar değerlendirilmede ilgili kararın aleyhinde verilmiş kabul edilir.

Kanununun 1527. Maddesi uyarınca genel kurula elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin veya temsilcilerinin oy kullanmalarına ilişkin olarak anılan madde ve alt düzenlemelerde belirlenmiş usul ve esaslar uygulanır.

Genel Kurul toplantıları ve toplantılardaki karar nisabı, TTK'nın 418. ve 421. Maddeleri ve SPK'nın ilgili hükümlerine tabidir.

Genel Kurul ile ilgili tüm hususlar Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak düzenlenir.

Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşılmış olup, Şirketin genel kurullarında alınan kararlarda uygulanmayan bir husus yoktur.

Şirket 2012 yılı Olağan Genel Kurulunu 30.05.2013'te genel müdürlük binasında 10:30'da aşağıdaki gündemle yapmıştır.

1. Açılış ve Başkanlık Divanı seçimi,
2. Genel Kurul Toplantı Tutanağının Genel Kurul adına Başkanlık Divanı'nca imzalanması ve bununla yetinilmesi için yetki verilmesi,
3. 2012 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 2012 yılı faaliyetinden dolayı ibra edilmeleri,
8. Denetçilerin, 2012 yılı faaliyetinden dolayı ibra edilmeleri,
9. Görev süreleri dolmuş bulunan Yönetim Kurulu Üyelerinin tekrar seçilmeleri veya değiştirilmeleri ve görev süresinin tayini,
10. Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerinin huzur hakkına ilişkin tutarın tespiti,
11. Şirket ana sözleşmesinin 3,5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 16, 17, 19, 21,27, 27, 28, 30, 31, 32, 34, 38, 40 ve 43 ncü maddesi ile ilgili tadilat tasarı metinlerinin görüşülmesi, kabul ve reddi,
12. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Sermaye Piyasası Bağımsız Dış Denetleme hakkında yönetmelik gereği Yönetim Kurulu tarafından yapılan bağımsız denetleme kuruluşu seçiminin onaylanması,
13. Genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin hazırlanan iç yönergenin pay sahiplerinin onayına sunulması,
14. 2012 yılında yapılan bağış ve yardımlar ve 2013 yılı üst sınırı hakkında yönetim kurulu tarafından alınan kararın genel kurulun onayına sunulması,
15. Hisse geri alım programı hakkında bilgi verilmesi,
16. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ilişkili taraflarla 2012 yılı içerisinde yapılan işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi,
17. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 09/09/2009 tarih ve 28/780 sayılı karar gereği, verilen teminat, rehin ve ipteklerin Genel Kurul'un bilgisine sunulması,
18. 858 ada 1 parsel 18.208,90m yüzölçümlü taşınmazdaki; bir hissedara ait olan toplam 180,12 m2 alanlı hissenin 779.000,00 TL bedelle, altı hissedara ait olan toplam 105,46 m2 alanlı hissenin 455.000,00 TL bedelle, bir hissedara ait olan toplam 102,19m2 alanlı hissenin 1.100.000,00 TL bedel mukabilinde satın alınması ile yönetim kurulu kararları hakkında bilgi verilmesi,
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 395-396. 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 2013 hesap dönemine ait Sınırlı İncelemeden Geçmiş Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

9. 30.06.2013 faaliyet dönemi sonrasında ilgili kamuya açıklanan önemli olaylar:

05.07.2013:

Konu: Beykoz ilçesi Paşabahçe mahallesinde bulunan taşınmaz (Eski İçki Fabrikası) üzerinde gerçekleştirilecek proje için kredi temini.

Açıklama: Şirketimizce; Özelleştirme İdaresi Başkanlığından satın alınmış İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesi 323839 pafta, 195 ada. 7 parsel; 39 pafta, 209 ada, 3 parsel; 39 pafta, 200 ada, 3 parsel üzerinde kayıtlı taşınmaz üzerinde geliştirilecek proje inşaatı için ihtiyaç duyulan finansmanın sağlanması maksadı ile yurtiçinde faaliyet gösteren bir banka ile 3 (üç) yıl içerisinde kullanılmak üzere, 3 yılı ana para geri ödemesiz, 6.5 yıl vadeli, yılda bir faiz ödemesi 310.000.000.- USD tutarında kredinin mutabakatına varılmış olup kredinin temini için taşınmaz üzerine ilgili banka lehine 375.000.000.- USD tutarında ipotek tesis edilmiştir.

Konu: Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 mahallesinde arsa alımı.

12.07.2013

Konu: İstanbul İli Eyüp İlçesi Alibeyköy mahallesinde bulunan taşınmaza ilişkin değerlendirme raporu.

Açıklama: İstanbul İli Eyüp İlçesi Alibeyköy mahallesi 75 Pafta, 2 Ada, 63 Numarada bulunan toplam 173.503 m2 taşınmazın 20407/2520000 hissesine tekabül eden 1.405,03 m2 lik kısmı için Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından hazırlanan 11.07.2013 tarih ve SvP_13_TRGYO_23 sayılı değerlendirme raporu ekte sunulmuştur.

19.07.2013

Konu: Yeni Gimat İşyerleri İşletmeleri A.Ş.'nin Borsa'da işlem görmesine ilişkin izahnamesinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanması hk.

Açıklama: 02.05.2013 tarihinde, Şirketimizin %14.83 paya sahip olduğu iştiraki, Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş.'nin, "Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanlı bir

gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliği talebinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından olumlu karşılandığının öğrenildiği, 27.05.2013 13:02:29 tarihinde, Şirketin 26 Mayıs Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında "Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümünün Pay Sahipleri tarafından onaylandığı duyurulmuştur. Bu defa, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2013/24 sayılı haftalık bülteninden, Kurul tarafından Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 4 üncü maddesi çerçevesinde, paylarının borsada işlem görmesine ilişkin izahnamenin onaylanması talebinin olumlu karşılanmasına karar verildiği öğrenilmiştir.

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 01.01.2013 – 30.06.2013 faaliyet dönemine ait Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) benimsemiş olduğu Kurumsal Yönetim ilkelerine ilişkin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ayrı olarak sunulmuştur.

12. Yapılan araştırma ve geliştirme faaliyetleri: Şirketimizin bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle Ar&Ge faaliyeti bulunmamaktadır. Piyasa araştırması ve gerekli görülen diğer analizler profesyonel danışmanlık hizmeti veren kuruluşlar aracılığıyla yürütülmektedir.

13. 2013 Yılı faaliyet dönemi içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri:

Sermaye Piyasası mevzuatına ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununa uyum sağlanmasını temin maksadıyla Şirketimizin ana sözleşmesinin 3,5,6,7,8, 9,10,11,13,16,17,19,21,27,28,30,31,32, 34, 38, 40 ve 43. Maddelerinin tadiline ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvuru SPK'nın 29.05.2013 tarihli ve 12333903-325.99-556/5824 sayılı izin yazısı ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 29.05.2013 tarih ve 67300147/431.02.59128-680969-6819/4313 sayılı izin yazısı ile uygun görülmüştür. Genel Kurulumuz Ana Sözleşme değişikliklerini 30 Mayıs 2013 tarihli genel kurul toplantısında onaylamıştır.

İlgili maddelerin eski ve yeni metinleri internet sitemizde Yatırımcı İlişkileri bölümünün altında yayınlanmıştır.

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

15. İşletmenin faaliyet gösterdiği sektör ve bu sektör içerisindeki yeri hakkında bilgi: Şirketimizin 30.06.2013 tarihli toplam konsolide varlık değeri 5.010.830 bin TL, aynı tarihli özkaynak (net aktif) değeri 2.822.473 bin TL olup, 500.000.000 TL sermayeli şirketimizin pay başı özkaynak (net aktif) değeri ise 5.64 TL'dir.

Torunlar GYO hisse senedinin 2013 yılı ilk altı aylık günlük ortalama işlem hacmi 4.475.370 TL olarak gerçekleşmiştir. 2013 Haziran sonu kapanış fiyatı 3,49 TL olan hisse,

dönemi 5.64 TL olan pay başına net aktif değerine göre % 38.1 iskonto ile kapatmıştır. Hisse yılbaşından Haziran sonuna kadar %8.3 değer kazanmıştır.

30 Haziran 2013 sonu itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 29 adet GYO'nun Piyasa Değerleri toplamı 16.070 milyon TL'dir. Buna göre şirketimizin sektör içerisindeki payı piyasa değerine (PD) göre %10.8'dir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	Milyon TL
Emlak Konut GYO	6.800
Torunlar GYO	1.745
İş GYO	882
Halk GYO	822
Saf GYO	736
Sinpaş GYO	690
Akmerkez GYO	604
Diğer GYO'lar	3.791
Sektör Toplam Piyasa Değeri	16.070

16. Şirketimiz AVM odaklı bir GYO şirkettir. Halka açık 29 GYO şirketi arasında 30.06.2013 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. 31.03.2013 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 7Adet İşyeri+8 Adet Depo (Bursa)
- İstanbul/Beyoğlu Kemankuş Binası
- Korupark 1.ve 2. Etap Konutları Bursa/Osmangazi-Emek
- Nish İstanbul 3 Adet Konut,
- Nish İstanbul 8 Adet Ofis, 15 Adet Mağaza
- Korupark 3.Etap KonutProjesi

GAYRİMENKUL PROJELERİ :

- Mall Of Istanbul AVM ve Konut Projesi

Rüzgarlıbahçe Mah. Selvi Çıkmazı 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

- Torun Tower Projesi

ARSA VE ARAZİLER :

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

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.

30.06.2013 Torunlar GYO Portföy Tablosu (000 TL)						
	30.06.2013				31.12.2012	
GAYRIMENKULLER, GAYRIMENKUL PROJELERİ, GAYRIMENKULE DAYALI HAKLAR	Alış Maliyeti	Ekspertiz Değeri	Toplam ekspertiz değeri içinde ki payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam ekspertiz değeri içindeki payı %	Ekspertiz değeri içindeki değişim GYG %
Arsalar ve Araziler	392.508	429.076	11%	429.076	11%	0,0
İstanbul, Başakşehir, İkitelli-2 (18.208,90 m2)	9.459	32.319	1%	32.319	1%	0,0
İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (60.833 m2)	8.490	21.292	1%	21.292	1%	0,0
İstanbul Paşabahçe Arsası (71.909 m2)	355.793	355.793	9%	355.793	9%	
Istanbul Maltepe Arsası (6.928 m2): (%50 pay)	18.766	19.672	0%	19.672	0%	0,0
Binalar	455.947	1.738.509	43%	1.738.509	43%	0,0
Zafer Plaza Shopping AVM. Bursa/Osmangazi : (72.26% hisse)	14.734	197.948	5%	197.948	5%	0,0
Korupark AVM. Bursa/Emek	67.273	695.068	17%	695.068	17%	0,0
Torium AVM	263.749	583.749	15%	583.749	15%	0,0

Rüzgarlıbahçe Mah. Selvi Çıkmazı 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

Korupark 1. and 2. Etap,İşyerleri+Depolar	16.850	16.644	0%	16.644	0%	0,0
İstanbul/Beyoğlu - Kemankeş Boutique Hotel Binası:	5.269	17.545	0%	17.545	0%	0,0
Korupark Konutları 1. and 2. Etap Bursa/Osmangazi-Emek 64 daire (14.345 m2)	11.800	31.813	1%	31.813	1%	0,0
Nish İstanbul 8 ofis (2.160 m2)	4.860	10.755	0%	10.755	0%	0,0
Nish İstanbul 3 konut (291 m2)	549	1.455	0%	1.455	0%	
Nish İstanbul 15 işyeri (2.783 m2)	7.438	18.089	0%	18.089	0%	
Korupark Konutları Bursa,Osmangazi, Emek-3. etap	54.008	159.081	4%	159.081	4%	0,0
Torium konutları 40 daire (4.430 m2)	9.417	6.362	0%	6.362	0%	0,0
Gayrimenkul Projeleri :	223.309	1.281.575	32%	1.281.575	32%	0,0
Mall of İstanbul projesi İstanbul, Başakşehir, İkitelli-2 (122.859,93 m2)	176.672	1.002.014	25%	1.002.014	25%	0,0
Torun Tower projesi İstanbul, Şişli, Esentepe (14.991,60 m2)	46.637	279.561	7%	279.561	7%	0,0
ANA ŞİRKET GAYRIMENKULLER TOPLAMI	1.071.764	3.449.160	86%	3.449.160	86%	0,0
İŞTİRAKLER GAYRIMENKULLERİ	Alış Maliyeti	Ekspertiz Değeri	Toplam ekspertiz değeri içinde ki payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam ekspertiz değeri içindeki payı %	Ekspertiz değeri içindeki değişim GYG %
Ankamall and Crown Plaza Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş.(% 14,83 hisse):	28.236	192.795	5%	192.795	5%	0,0
Netsel Marina, Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (% 44,60 hisse):	12.948	36.812	1%	36.812	1%	0,0
Bulvar Samsun Shopping Mall TTA.Gayrimenkul Yat.ve Yönetim A.Ş.(% 40 hisse)	2.200	52.523	1%	52.523	1%	0,0

Deepo Antalya TRN AVM.Yatırım ve Yönetim A.Ş. (% 99,997 hisse):	17.850	266.790	7%	266.790	7%	0,0
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLER TOPLAMI	61.234	548.920	14%	548.920	14%	0,0
TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	1.132.998	3.998.080	100,00 %	3.998.080	100,00%	0,0
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Alış Maliyeti	Ekspertiz Değeri	Topla m ekspertiz değeri içinde ki payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam ekspertiz değeri içindeki payı %	Ekspertiz değeri ndeki değişim m GYG %
Vadeli/Vadesiz Döviz Mevduatı		247.494	6%	131.743	3%	87,9
Vadeli/Vadesiz TL Mevduatı		133.640	3%	302.887	7%	-55,9
TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI		381.134	9%	434.630	10%	-12,3
YOPLAM PORTFÖY DEĞERİ		4.379.214	100%	4.432.710	100%	-1,2
DİĞER VARLIKLAR		631.616		61.704		923,6
BORÇLAR		2.188.357		1.647.379		32,8
NET AKTİF DEĞER		2.822.473		2.847.035		-0,9
HİSSE SAYISI		500.000.000		500.000.000		0,0
HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER		5,64		5,69		-0,9
KAPANIŞ AĞIRLIKLI ORTALAMA HİSSE FİYATI		3,49		3,22		8,4

30.06.2013 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 21.01.2013 tarih ve SvP_12_TRGYO_09 no.lu değerlendirme raporundaki Zafer Plaza AVM'nin değeri 197.948.489 TL.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 11.03.2013 tarih ve SvP_12_TRGYO_10 no.lu değerleme raporundaki Korupark AVM'nin değeri 695.068.628 TL.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 21.01.2013 tarih ve SvP_12_TRGYO_04 no.lu değerleme raporundaki Torium AVM. 'nin değeri 583.749.524 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 21.01.2013 tarih ve SvP_12_TRGYO_05 no.lu değerleme raporundaki Torium Konut Projesinin değeri 6.362.517 TL. 'dir.

- **Korupark 7 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 7 Adet İşyeri + 8 adet Deponun ,Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 11.03.2013 tarih ve SvP_12_TRGYO_11 no.lu değerleme raporundaki değeri 16.644.915 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, Osmangazi ilçesi, Emek Köyü, 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. Etap Konutları (Bursa) : Korupark Evleri 1.Etap 6 Blok'tan (343 daire-Brüt 57.119 m²) oluşmaktadır. % 100'ü tamamlanmış 1. Etap 343 adet konuttan 30.06.2013 tarihine kadar 329 daire (Brüt 54.873,10 m²) satışı yapılarak sahiplerine teslimatı yapılmıştır. 30.06.2013 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 30.06.2013 tarihine kadar 365 daire (Brüt 58.388 m²) satışı yapılarak sahiplerine teslimatı yapılmıştır. 30.06.2013 tarihi itibarı ile satışlar sonrası kalan 41 adet (Brüt 8.876 m²) satılabilir daire vardır.

Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 11.03.2013 tarih ve SvP_12_TRGYO_11 no.lu değerleme raporunda 64 adet dairenin (Brüt 14.345,30 m²) değeri 31.813.242 TL 'dir.

- **Niş İstanbul 3 Adet Konut**: İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi 338 Ada, 3 Parselde kayıtlı Niş İstanbul Projesinden yapılan satışlar sonrasında Şirketimiz uhdesinde 3 Adet Konut (Brüt 291 m²) kalmıştır. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 21.01.2013 tarih ve SvP_12_TRGYO_07 no.lu değerleme raporundaki değeri 1.455.000 TL.dir.

- **Niş İstanbul 8 Adet Ofis + 15 Adet Mağaza** : İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi 338 Ada, 3 Parselde kayıtlı Niş İstanbul Projesinden yapılan satışlar sonrasında 31.03.2013 itibariyle Şirketimiz uhdesinde 8 Adet Ofis (Brüt 2.150 m²), 15 Adet Mağaza (Brüt 3.425,17 m²) kalmıştır. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 21.01.2013 tarih ve SvP_12_TRGYO_07 no.lu değerleme raporundaki değeri 28.844.500 TL.dir.

-**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 başlanmış ve Ekim 2012'den itibaren tamamlanan bloklarda konut teslimlerine başlanmıştır. 3. Etap 678 adet konuttan

30.06.2013 tarihine kadar 349 daire (Brüt 42.417 m2) satışı yapılarak sahiplerine teslimatı yapılmıştır. 30.06.2013 tarihi itibarı ile satışlar sonrası kalan 330 adet (Brüt 45.320 m2) satılabilir daire vardır. 30.06.2013 itibarıyla Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 11.03.2013 tarih ve SvP_12_TRGYO_13 no.lu değerleme raporundaki Korupark 3.Etap 35.772,96 m2 değeri 159.042.937 TL'dir.

GAYRİMENKUL PROJELERİ :

- **Mall Of İstanbul AVM ve Konut Projesi** : İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde 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 21.01.2013 tarih ve SvP_12_TRGYO_08 no.lu değerleme raporundaki ekspertiz değeri 1.002.014.670 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

- **Esentepe/İstanbul (Torun Tower Projesi)** : İstanbul, Şişli-2.Bölge, 306 Pafta 5 Parsel üzerindeki 14.991,60 m2 arsa üzerinde Metro ile bağlantısı bulunan 66.286 m2 ofis kompleksinden oluşan Torun Tower Projesi geliştirilmektedir. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 21.01.2013 tarih ve SvP_12_TRGYO_02 no.lu değerleme raporundaki Torun Tower Projesinin değeri 279.561.544 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 21.01.2013 tarih ve SvP_12_TRGYO_08 no.lu değerleme raporundaki değeri 32.319.375 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 21.01.2013 tarih ve SvP_12_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 20.02.2013 tarih ve SvP_12_TRGYO_01 no.lu değerleme raporundaki arsaların değerinin Torunlar GYO'nun %50 payına düşen kısmı 19.672.903 TL.'dir.

- **İstanbul/Paşabahçe Arsa** : İstanbul, Beykoz, Paşabahçe Mahallesi'nde bulunan Eski Tekel Fabrikası arazisi tapununun 195 Ada, 7 Parsel, 54.870 m2 yüzölçümlü taşınmaz, 209 Ada, 3 Parsel, 16.212 m2 yüzölçümlü taşınmaz, 200 Ada, 3 Parsel, 827 m2 yüzölçümlü taşınmaz ile bu taşınmazların üzerinde bulunan binalar 355 milyon TL bedel karşılığında TC Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'ndan ihale ile turizm amaçlı yatırımda kullanılmak üzere satın alınmıştır. Ayrıca teklif içinde yer alan 3 bin 935 metrekare yüzölçümlü iskele-rihtim ve dolgu alanının 2057 yılına kadar olan 45 yıllık kullanma izni Torunlar GYO'ya devredilmiştir. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 21.01.2013 tarih ve SvP_12_TRGYO_22 no.lu değerleme raporundaki arsaların değeri 355.793.650 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 31.01.2013 tarih ve SvP_13_TRGYO_17 nolu değerleme raporuna göre Yeni Gimat'ın sahip olduğu Ankamall ve Crowne Plaza Hotel'deki Torunlar GYO payının gerçeğe uygun değeri 192.795.085TL'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 marinateda 5.971 m2 kiralalanabilir alana sahip ve %94 dolulukla çalışan bir de alışveriş merkezi bulunmaktadır. Netsel'in sahibi olduğu 49 yıllığına kiralananmış olan parsellerin üst hakkı ve yapının gerçeğe uygun değeri, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin

21.01.2013 tarih ve SvP_12_TRGYO_18 nolu değerleme raporuna göre Torunlar GYO %44.6 payının karşılığı olarak 36.812.593 TL'dir.

Netsel Turizm Yatırımları A.Ş.'nin Şirketimize dağıtmış olduğu kar payı, 2009 yılında 2.063.388 TL, 2010 yılında 2.308.640 TL ve 2011 yılında 3.452.868 TL'dir. 2012'de ise temettü tutarı %71.2 artışla 5.913.925 TL'dir ve 2013 birinci çeyrek mali tablolarımıza girmiştir.

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

	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2011
	<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 21.01.2013 tarih ve SvP_12_TRGYO_16 nolu değerleme raporundaki Torunlar GYO payının değeri 52.523.135 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.

	30.06.2013	30.06.2012
	<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 11.03.2013 tarih ve SvP_12_TRGYO_14 nolu değerlendirme raporundaki Torunlar GYO payının değeri 266.797.151 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.

	30.06.2013	30.06.2012
	<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, Kepez ilçesi, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 73, 83, 125, 126, 127, 128, 129, 174, 237, 238, 239, 240, 241, 250, 253, 256, 276, 277, 278 no.lu parsellerde kayıtlı toplam 96.004,19 m2 alanlı 25 parselden oluşan arsaların

ve Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 11.03.2013 tarih ve SvP_12_TRGYO_15 no.lu değerleme raporundaki değeri 42.922.044 TL. dir.

Mülkiyeti Hastalya Motorlu Vasıtalar Ticaret ve Sanayi AŞ'ye ait olmakla birlikte kullanım hakkı 21 yıl süre ile Torunlar GYO'ya ait olan 95, 96, 111,112 numaralı ve 21.141,05 m2'li 4 parselin kullanım hakkı değeri 11.237.768 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. % 100 doluluk oranı ile işletilmektedir. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 11.03.2013 tarih ve SvP_12_TRGYO_14 no.lu değerleme raporundaki Deepo Outlet Center'nin değeri 212.637.339 TL'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 381.1 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 2013 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 produktivite katsayılarındaki gelişmeler, geçmiş yıllara göre bunlardaki önemli değişikliklerin nedenleri:** Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Haziran 2013

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 2013 hesap dönemine ait Sınırlı İncelemeden Geçmiş Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz. 30 Haziran 2013 tarihli bazı rasyolar aşağıdaki gibidir.

	Sınırlı Geçmiş (Bin TL) 30.06.2013	İncelemeden Geçmiş (Bin TL) 31.12.2012
TORUNLAR GYO. A.Ş.		
CARİ ORAN (DÖNEN VARLIKLAR/KISA VADELİ VARLIKLAR)		
DÖNEN VARLIKLAR	1.173.902	1.111.080
KISA VADELİ YAB.KAYNAKLAR	902.516	667.548
CARİ ORAN	1.30	1.66
ASİT-TEST ORANI (DÖNEN VARLIKLAR-STOKLAR-DİĞER DÖNEN VARLIKLAR)/KISA VAD.BORÇLAR		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR-STOKLAR-DİĞER		
DÖNEN VARLIKLAR	537.782	594.996
KISA VAD.YABANCI KAYNAKLAR	902.516	667.548
ASİT-TEST ORANI	0.59	0.89
NAKİT ORANI ((HAZİR DEĞL.+MENKUL KIYM.)/KISA VAD.YAB.KAYNAKLAR)		
HAZ.DEĞ+MEN.KIYMETLER	381.134	434.630
KISA VAD.YABANCI KAYNAKLAR	902.516	667.548
NAKİT ORANI	0.42	0.65
BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI/ÖZVARLIKLAR)		
BORÇ TOPLAMI	2.188.357	1.647.379
ÖZ VARLIKLAR	2.822.473	2.847.035
BORÇLANMA ORANI (%)	77.5	57.8
K.V.BORÇLARIN TOPLAM BORÇLARA ORANI (KISA VADELİ BORÇLAR/BORÇLAR)		

TOPLAMI)

KISA VADELİ BORÇLAR	902.516	667.548
BORÇ TOPLAMI	2.188.357	1.647.379
K.V.BORÇ.TOPL.BORÇL.ORANI (%)	41.2	40.5

KALDIRAÇ ORANI (BORÇ TOPLAMI/AKTİF TOPLAMI)

BORÇ TOPLAMI	2.188.357	1.647.379
AKTİF TOPLAMI	5.010.830	4.494.414
Borçlar/Aktifler Oranı (%)	43.6	36.6

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

ÖZ KAYNAKLAR	2.822.473	2.847.035
TOPLAM AKTİF	5.010.830	4.494.414
ÖZ KAYNAKLARIN/AKTİFLERE ORANI (%)	56.3	63.3

- 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 ve sağlanan faydalar:** Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri daha önce verilmiştir. Üst yönetime 2013 yılı birinci çeyreğinde ücret ve prim toplamı olarak 959.000 TL ödenmiştir.
- 23. Personel ve işçi hareketleri, toplu sözleşme uygulamaları, personel ve işçiye sağlanan hak ve menfaatler:** 01.01.2013-30.06.2013 döneminde şirketimizin çalışan personel sayısı 83'tür. İş Kanununa tabi sendikasız çalışanlarımız vardır. Toplu sözleşme mevcut değildir. Aylık ücretinden başka sağlanan hak ve menfaat bulunmamaktadır. Bağlı ortaklık, iştirak ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları ile birlikte çalışan sayısı 251'dir.
- 24. Yıl içinde yapılan bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalar hakkında bilgiler:**
- Torunlar GYO A.Ş.'de bağlı ortaklığı vasıtasıyla 01.01.2013-30.06.2013 döneminde 4.1 milyon TL bağış ve yardım yapılmıştır. Şirketimizin sosyal sorumluluk projesi çerçevesinde harcaması bulunmamaktadır.
- 25. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi:** Şirketin bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları hariç, genel merkezi dışında şubeleri ve çalışanı bulunmamaktadır.

26. 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 İşletmecisi 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 (2013 Yılı için)

Ünvanı	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.

27. ORTAKLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Ortaklık hisse senetlerinin 30.06.2013 itibarı ile İMKB son seans kapanış fiyatı 3,49 TL'dir.

Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2013 yılı ilk altı ay günlük ortalama işlem hacmi 4.475.370 TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Haziran 2013	4.475.370	3,49
Ocak-Haziran 2012	2.216.281	2,46

Şirketimizin 30.06.2013 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 5.010.830 bin TL, toplam özsermayesi (net aktif) 2.822.473 bin TL., 500.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 5,64 TL. 'dir.

	30.06.2013	31.12.2012	31.12.2012'e göre fark %	30.06.2012	30.06.2012'e göre fark %
İMKB 100 (XU100)	76.294	78.208	(2,4)	62.543	21,9
İMKB GYO (XGMYO)	37.276	41.207	(9,5)	32.601	14,3
TRGYO	3,49	3,22	8,3	2,46	41,8

30 Haziran 2013 itibarı ile İMKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 37.276, İMKB 100 Endeksi ise 76.294 seviyesindedir. 2012 yılsonuna göre Türk lirası bazında; İMKB Ulusal 100 Endeksi % 2,4, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ise % 9,5 oranında değer kaybetmiş ve Torunlar GYO hisse senedi %8.3 değer kazanmıştır.

BİST'in aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka, aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre; yabancı yatırımcıların bu dönemde GYO hisselerinde net satış bakiyesi 31.137.737 USD ve Şirket hisse senedine ilişkin olarak net alış bakiyesi 13.279.051 USD olmuştur.

MKK'nın 30.06.2013 tarihli raporuna göre, Şirketin fiili dolaşımında sayılan paylarının nominal tutarı 70.248.522 TL olup, sözkonusu payların şirket sermayesine oranı %14.1'dir. Aynı tarihli takas verilerine göre, fiili dolaşımdaki payların, yaklaşık %47.4'ü (31.12.2012: %40.9) yabancı yatırımcıların elindedir. Yabancı payının hesaplanmasında; yabancı yatırımcılara saklama hizmeti veren Citibank ve Deutsche Bank'ın takas saklama tutarları ile Şirketin fiili dolaşımında sayılan payları dikkate alınmaktadır.

28. ORTAKLIK HARCAMALARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

Yatırım Harcamaları	(01.01.2013 - 30.06.2013) 000 TL.
Korupark AVM	
Torium AVM	
Korupark konutları	10.574
Antalya Deepo Outlet	
Mall of Istanbul	129.918
Torun Tower	19.288
Paşabahçe arsası	186
Antalya Deepo ilave arsa	1.475
Kiptaş	1.827
Diğer	
TOPLAM	163.268

29. 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:XI, 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 %77'lik kısmı gayrimenkullerden, %9'luk kısmı para ve sermaye piyasası araçları ile iştiraklerden oluşmaktadır. Borçlanma sınırı %51'dir. Bu düzenlemeler çerçevesinde, şirketimiz %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 30.06.2013 tarihi itibarı ile portföyümüzde tebliğde yer alan söz konusu sınırlamalara aykırı bir varlık yatırımımızın bulunmadığını göstermektedir.

31. ORTAKLIK HAKKINDAKİ DİĞER BİLGİLER

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