

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2013 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



YILLIK FAALİYET RAPORUNA DAİR BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Bağımsız denetim çalışmamızın bir parçası olarak, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgilerin ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmelerinin ve açıklamalarının, bağımsız denetimden geçmiş aynı tarihli finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığını değerlendirmiş bulunuyoruz.
2. Rapor konusu yıllık faaliyet raporunun Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesine İlişkin Yönetmeliğe uygun olarak hazırlanması Şirket yönetiminin sorumluluğundadır.
3. Bağımsız denetim kuruluşu olarak üzerimize düşen sorumluluk, yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, bağımsız denetimden geçmiş ve 10 Mart 2014 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolar ile tutarlılığına ilişkin olarak görüş bildirmektir.

Değerlendirmemiz, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK") uyarınca yürürlüğe konulan yıllık faaliyet raporu hazırlanmasına ve yayımlanmasına ilişkin usul ve esaslara uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemeler, denetimin yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve bağımsız denetçinin denetim sırasında elde ettiği bilgiler ile tutarlılığına ilişkin önemli bir hatanın olup olmadığı konusunda makul güvence sağlamak üzere planlanmasını ve yürütülmesini öngörmektedir.

Değerlendirmelerimizin, görüşümüzün oluşturulmasına makul ve yeterli bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

4. Görüşümüze göre ilişikteki yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmeleri ve açıklamaları Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihli finansal tabloları ile tutarlılık göstermektedir.

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

Burak Özpoğraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2014

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 – 31 Aralık 2013 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
- 10- Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Beyanı
- 11- 01 Ocak – 31 Aralık 2013 Hesap Dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPORUN DÖNEMİ: 01.01-31.12.2013 tarihli hesap dönemi

Bu rapor, 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun İşletmeler tarafından Düzenlenecek Finansal raporlar ile Bunların Hazırlanması ile İlgililere Sunulmasına İlişkin İlke, Usul ve Esasları Tebliği’nin 8. Madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2013-31.12.2013 dönemi itibari ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Merkez Adresi Kavacık, Rüzgarlıbahçe Mah. Selvi Çıkmaı No:4 34805 Beykoz/İstanbul
Telefon No (0216) 425 20 07
Faks No (0216) 425 03 12
İnternet Adresi www.torunlargo.com.tr

Elektronik Posta Adresi info@torunlargo.com.tr

1. Şirket Profili

Ticari Unvanı	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
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
Vergi Dairesi	: Anadolu Kurumlar VD - 9460032851
İşlem Gördüğü Borsa	: Borsa İstanbul A.Ş.
İşlem Sembolü	: 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. 31.12.2013 itibariyle 13 gayrimenkul, 3 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. 31.12.2013 itibariyle 6.3 milyar TL konsolide toplam varlıkları içinde %67.7'sini 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 sinai 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'te alınan karar sayısı 65 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.

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

2013 yılında Genel Kurul'da bağımsız üyeler dahil yönetim kurulu üyelerine aylık net 3.500 TL huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir. Üst yönetime ücret ve prim olarak 2.228.000 TL fayda sağlanmıştır. Bunun 80.177 TL'si SGK ve işsizlik sigortası primi olarak devlete ödenmiştir.

Adı Soyadı	Ünvanı	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@coskva.com.tr		21.01.2008
Mehmet TORUN	Yönetim Kurulu Üyesi			08.05.2010
Yunus Emre TORUN	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Yardımcısı	emretorun@toyunlaray.com.tr		21.01.2008
Mahmut KABAYIK	Yönetim Kurulu Üyesi	mahmut@hukukburosu.org		21.01.2008
Mehmet MUMCUOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	mehmetmumcuoglu@hotmail.com	Bağımsız Üye	21.01.2008
Prof. Dr. Ali ALP	Yönetim Kurulu Üyesi	aalp@etu.edu.tr	Bağımsız Üye	08.02.2010



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.



ALİ COŞKUN

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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

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.

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.

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.



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



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.



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.

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

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 gerçekleştirilmemiştir.

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

Yıl içerisinde Şirket aleyhine açılmış ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava bulunmamaktadır.

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

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

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplere uymaktadır. Bu kapsamda yönetim kurulu bünyesinde "Denetimden Sorumlu Komite" oluşturulmuş ve yönetim kurulu tarafından çalışma esasları belirlenmiştir. Şirketin faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları Bağımsız Denetim Şirketi PriceWaterHouseCoopers-Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir. 2013 hesap dönemi içinde bir defa bağımsız denetim yapılmış olup, olumsuz bir durum tespit edilmemiştir. Dönem içinde kamu ve özel denetim yapılmamıştır.

4. Şirketimizin sermaye ve ortaklık yapısı:

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren İMKB’da işlem görmektedir. Şirketin 31.12.2013 tarihi itibariyle 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.

Dönem içinde bedelli sermaye arttırımı yapılmamıştır.

Ortaklık yapısı

ADI SOYADI / TİCARET ÜNVANI	GRUBU	TÜRÜ	PAY ORANI (%)	PAY TUTARI (TL)
Aziz TORUN	A	Nama	20,03%	100.156.875
Aziz TORUN	C	Nama	17,37%	86.870.600,45
TORUNLAR GIDA 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 GIDA 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. 31.12.2013 tarihli MKK verilerine göre sermayenin %14'ü fiili dolaşımda bulunmaktadır.

MKK'nın 31.12.2013 tarihli raporuna göre, Şirket'in fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 70.016.819 TL'dir. Yapı Kredi Yatırım verilerine göre, efektif fiili dolaşımdaki payların 31.825.724 lot ve %45.4'ü yabancı yatırımcıların elinde olup (31.12.2012: %40.9), bu oran Şirket sermayesinin %6.3'üne karşılık gelmektedir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi, tamamı ödenmiş 500.000.000.- TL (beşyüz milyon Türk Lirası) olup, her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 500.000.000. (beşyüz milyon) 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'nın 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

Yeni SPK düzenlemesi ve TTK kapsamında Şirketler, payların geri alımı için hazırladıkları ve kamuya açıkladıkları geri alım programı kapsamında kendi paylarını iktisap edebilmektedir. Torunlar GYO, 2013 faaliyet yılı içerisinde kendi paylarını iktisap etmeye ilişkin herhangi bir geri alım programı açıklamamış ve geri alım işlemi gerçekleştirmemiştir.

SPK'nın II-22.1 sayılı, 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Geri Alınan Paylar Tebliği"nin 7. Maddesine göre, Genel Kurul tarafından onaylanmış geri alım programının süresi payları borsada işlem gören ortaklıklar için azami üç yıldır. Süreli geri alım programlarının bitmesini takiben yeni bir programın uygulanabilmesi için yeni bir genel kurul alınması gereklidir.

Payları borsada işlem gören ortaklıklar, geri alınan paylarını ilgili geri alım programı süresince veya program sona erdikten sonra borsada satış yoluyla elden çıkarabilir. Ancak geri alınan paylar ile bu paylar nedeniyle edinilmiş bedelsiz paylar aşağıdaki şartlara uyulmak kaydıyla süresiz olarak elde tutulabilir.

- Ortaklıkların geri alınan paylarının nominal değeri, daha önceki alımlar dahil ortaklıkların ödenmiş veya çıkarılmış sermayesinin %10'unu aşamaz.
- Geri alınan payların toplam bedeli, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde kar dağıtımına konu edilebilecek kaynakların toplam tutarını aşamaz.

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ (Yeni Gimat) ve Netsel Turizm Yatırımları AŞ (Netsel) adlı iki iştiraki bulunmaktadır.

Şirketin ilişkili taraflara 228.1 milyon TL'si Torun Center projesini yürüten Torunlar GYO-Torun Yapı- Kapıcıoğlu proje ortaklığına olmak üzere 254.8 milyon TL borcu ve 125.9 milyon TL'si Torun Center projesini yürüten Torunlar GYO- Torun Yapı- Kapıcıoğlu proje ortaklığından olmak üzere ilişkili taraflardan 127.2 milyon TL alacağı bulunmaktadır.

İlişkili taraflara 43.3 milyon TL satış yapılmış ve kira geliri elde edilmiştir. İlişkili taraflardan 5.9 milyon TL faiz geliri sağlanmış ve 8.7 milyon TL faiz gideri ödenmiştir.

İlişkili taraflardan 26.9 milyon alım yapılmıştır.

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'nun 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-satıma, 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.

Sermaye Piyasası Kurulunun **02.08.2013 tarih ve 27/884 sayılı Kararı** SPK'nın 2013/29 sayılı Haftalık Bülteninde yayımlanmıştır. 2001/4 sayılı Bülteni ile kamuya duyurulan, yatırım ortaklıklarının halka arzlarında ek süre tanınmasına ilişkin 25.01.2001 tarih ve 4/99 sayılı kararın, menkul kıymet yatırım ortaklıkları ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları için uygulanmasına ilişkin karardır.

08 Eylül 2013 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 48 maddesi değişti.

- Yapılaşmaya ilişkin uygulamalar artık Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca belirlenen tanım çerçevesinde yapılacak. İmar Planları ve yerel idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle tip yönetmeliğe aykırı uygulama ve değişiklik yapılamayacak. Büyükşehirlerin İmar yönetmelikleri yürürlükten kalkarken, büyükşehir belediyelerinin yetkileri kısıtlanıyor. Bununla birlikte, alt kademe planlarının, üst kademe planlarının kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde üst kademe planlarına uygun hale getirilmesi zorunlu oldu. Aksi halde planlar uygun hale gelene kadar bölgelerde yapılaşma gerçekleşmeyecek ya da üst kademe planları onaylayan kuruluşlardan birine başvurmak gerekecek.
- Emsal artışı geliyor: Yönetmelikte bazı tanımlara açıklık getirilirken, bu imar artışını beraberinde getiriyor. Buna göre yapılarda emsale dahil edilmeyecek alanlar yeniden tanımlanarak netlik kazanıyor. Örneğin çöp ayrıştırma bacaları, su depoları, su sarnıcı, avlular, iç bahçeler, açık havuzlar, pergolalar, zemin terasları ile açık ve kapalı otoparklar taban alanı ve emsal hesabına dahil edilmiyor. Katlarda brüt alan tanımına nelerin dahil edileceği belirtiliyor. Bu durum kat sayısına ve katın taban oturumuna göre değişirken, satılabilir emsal hesabında % 15-20 artış olmasını sağlıyor. Örneğin

emsali 2 olan bir parselin satılabilir alan emsali 2.3, hatta 2.4'e kadar çıkabiliyor. Bu nedenle tapuları henüz teslim etmeyen İnşaat firmaları parsellerine yeni binalar/alanlar ilave etmek için revizyonlar yapıyor.

- Katlar yükseliyor: Ticari alanlarda zemin katların 4,5 metre, diğer katların 3,8 metre; Konut alanlarında ise zemin katların 4 metre, diğer katların da 3,5 metre inşa edilmesi zorunluluğu getiriliyor. Dolayısıyla tavandan tabana 2.60 metreyle sınırlı olan kat yükseklikleri artabiliyor.
- Stüdyoya m2 sınırı: Stüdyo Daireler artık eskisi gibi istenen büyüklükte inşa edilemeyecek. Çünkü yeni yönetmelikle dairelere minimum alan ve dar kenar kıstasları getiriliyor. Buna göre bir dairenin toplam alanı minimum 27,5 m2 olabilecek.
- Eski imar geçerli: Ruhsat süresi dolan ve inşasına devam edilen binalar için ilk ruhsat tarihindeki İmar Planı geçerli olacak. Ama ruhsat prosedürü yerine getirilecek. Ancak ilave kat veya ilave İnşaat alanı talepleri olması halinde yürürlükteki İmar Planı hükümleri geçerli olacak.
- Kapıcılar geri dönüyor: Katı yakıt kullanılan ve bağımsız bölüm sayısı 30'u geçen binalarda bir adet kapıcı dairesi, 75 bağımsız bölümü aşan binalarda iki kapıcı dairesi olma zorunluluğu getiriliyor. Doğalgaz veya akaryakıtla ısınan binalarda ise bağımsız bölüm sayısı 50'yi geçen binalarda bir, 150'yi geçen binalarda ise artık ikinci kapıcı dairesi inşa etme zorunluluğu bulunuyor.
- Home-ofise izin yok: Ticari alanlarda Rezidans yapılamayacak. İmar planında sadece ticaret alanı olarak ayrılan yerlerde Rezidans inşa edilmesine izin verilmeyecek. Yani artık rezidans Konut kabul edilecek. Home-Ofis olarak adlandırılan ama gerçekte Ofis olarak kullanılan kavram tarihe karışacak.
- Parklara emsal geliyor: Rekreasyon alanlarında inşa edilecek lokanta, spor sahaları gibi yapılar için iki kat sınırı getirilirken, kat yükseklikleri asma katlılarda 9,3 metreye, asma katlı olmayan binalarda ise 8,3 metreye yükseliyor. Böylelikle parklar ve Eğlence alanlarına ilk kez emsal verilip yapılaşmanın nasıl olacağına netlik kazanıyor.
- Kat bahçesi artık tanımlı: İstanbul imar yönetmeliği ile gündeme gelen Kat Bahçesi artık tüm Türkiye için geçerli oluyor. Emsal hesabında % 25 olarak belirlenen kat bahçeleri sınırı yeni yönetmelikle yaklaşık % 20'ye düşürülüyor. Eskiden ortak alandan ulaşılması şart olan kat bahçelerine artık daireden ulaşılabilir. –

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'u 28.11.2013 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanmış olup, 28 Mayıs 2014'ten itibaren yürürlüğe girecek olan Tüketicinin

Korunması Hakkında Kanun Gayrimenkul sektöründe de köklü değişiklikleri hayatımıza sokacak. Yeni mevzuat, gerek ön satışlara başlama zamanı, gerekse ön satış kapsamında düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri çerçevesinde ünite satışı yapan GYO'ları etkilemektedir.

- Satıştan önce ruhsat almak zorunlu oldu: Müteahhit firmanın tüketiciye konut satış sözleşmesini imzalatabilmesi için öncelikle Yapı ruhsatını alması ve sözleşme kurulmadan en az 1 gün önce de Bakanlıkça tespit edilecek hususları içeren 'ön bilgilendirme formu'nun tüketiciye ibraz edilmesi zorunlu kılındı. Bu formla Müteahhit taşınmazla ilgili bilgilendirmeyi yaparken, tüketici ise bu durumu bilerek taşınmazı satın aldığını kabul edecek. Tüketici ile ön ödemeli konut satış sözleşmesinin imzalanabilmesi için bu iki ön şartın gerçekleştirilmesi zorunlu oldu. Bilgilendirme formunun detayları ise Yönetmelik çıkarılarak düzenlenecek.
- Tüketiciye cayma hakkı verildi: Yeni kanunda tüketiciye sözleşmenin imza tarihinden itibaren 14 gün içinde herhangi bir tazminat vb. ödemeksizin sözleşmeden cayma hakkı tanındı. Fakat, konutun krediyle alınması durumunda ise konut Finansman Kredi sözleşmesinin maddeleri devreye giriyor. Kanununun 43/2 maddesi bu problemi, konut Finansman sözleşmesinin, konut satış sözleşmesini kurulduğu tarihte hüküm doğuracağı ancak cayma hakkının süresinin bitiminden itibaren yürürlüğe gireceğini ve bankanın cayma hakkını kullanan tüketiciden Faiz, komisyon, yasal yükümlülük vb. isimler altında hiçbir masraf talep edemeyeceğini hüküm altında alıyor.
- Sözleşmeler noter huzurunda yapılacak: Satış vaadi sözleşmelerinde tapuya şerh koymak zorunlu oldu. Ön ödemeli konut sözleşmesi ve satış vaadi sözleşmelerinin tapuda tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmelerinin ise noterde düzenlenerek yapılması zorunluluğu yasaya eklendi. Bu düzenlemeyle yüksek meblağlı ödemelerin yapıldığı bu tip satışlarda özellikle eğitim seviyesi düşük tüketicilerin dolandırılmasının önüne geçip, resmi bir Kurum tarafından tüm süreç boyunca tüketicilerin bilgilendirilmeleri amaçlanıyor.
- Bina tamamlama sigortası yolda: Proje inşaatının tamamlanamaması veya firmanın iflas etmesi gibi durumlarda tüketicilerin büyük mağduriyetlere uğraması nedeniyle kanununun 42'nci maddesiyle bina tamamlama sigortası getirildi. Buna göre satıcının, ön ödemeli konut satışına başlamadan önce koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığı'nca belirlenen bina tamamlama sigortasını yaptırmaması veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartlarını sağlaması zorunlu kılındı. Bu maddeyle proje sahibi projeyi tamamlayamasa da, bina tamamlama sigortası veya diğer teminatlarla binanın tamamlattırılarak tüketicinin konut sahibi olması sağlanacak veya projenin yarıda kalması dolayısıyla zarara uğraması engellenecek.

- Yüzde 2 tazminat alma hakkı tanındı: Cayma hakkının yanı sıra dönme hakkı da yeni düzenlemede yer alıyor. 45'inci maddeyle düzenlenen dönme hakkında, tüketici konutun teslim tarihine kadar konutu iade edebilir. Fakat bu durumda satıcı, tüketiciden konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan Vergi, Harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflarla sözleşme bedelinin en fazla yüzde 2'sini tazminat olarak talep edebilir. Bu tazminat 'dönme cezası' olarak adlandırılırken, 45'inci maddenin ikinci fıkrasında 4 istisna yer alıyor. Bu istisnaların herhangi birinin gerçekleşmesi halinde ise tüketici dönme cezası olmadan da sözleşmeden dönebilir.
- 36 ay içinde tapu verilecek: 36 ay içinde alıcıya kat irtifakı tapusu verilmesi zorunluluğu getirildi. Buna göre sözleşmenin imzalanmasından itibaren en fazla 36 ay içinde satıcının, tüketici adına tapuda kat irtifakını tescil ettirip, tapuyu vererek zilyetliğini tüketiciye devretmesi gerekliliği zorunlu tutuldu.

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 sıhrî hısımları arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olması,”

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 yapılması 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.

Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 31.05.2013 tarihinde yayımlanan "Sermaye Şirketlerinin Açacakları İnternet Sitelerine Dair Yönetmelik" ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun 28.06.2013 tarihli 640 sayılı Genel Mektubu kapsamında, Şirket internet sitelerinin kanunen yapılması gereken ilanların yayımlanması için özgülmesine ve bilgi toplumu hizmetlerine ayrılması gerekmektedir. Şirket internet sitesi, hali hazırda Yönetmelik'te belirlenen içeriğin büyük bölümünü kapsamakta olup, sitenin söz konusu düzenleme kapsamında özgülmesi ve bilgi toplumu hizmetlerine ayrılması gerekmektedir. Söz konusu düzenlemenin yürürlük tarihi 01.07.2013 olup, uyum zorunluluğu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce kurulmuş şirketler için 01.10.2013 tarihinde başlayacaktır. Bu çerçevede, Şirket internet sitesinin TTK'nın 1524. maddesi ve ilgili Yönetmelikte belirlenmiş yükümlülükleri yerine getirecek şekilde özgülmesi konusunda yapılması gerekenlerin tespitine yönelik çalışmalar dönem içerisinde tamamlanmıştır. İlgili Yönetmeliğin 5. Maddesi kapsamında destek hizmeti, MKK'dan alınmakta olup, sitenin bilgi toplumu hizmetlerine ayrılmasına ilişkin olarak "Bilgi Toplumu Hizmetleri" ibaresine Şirket internet sitesinde yer verilmiştir.

8. Önsöz

Değerli paydaşlarımız,

Torunlar GYO olarak uzun vadeli stratejimizi üç temel üzerine kurduk:

- Odaklı ve katma değerli yatırımlar ve aktif bir müşteri / kiracı yönetimiyle portföyümüzün kalitesini iyileştirmek,
- Şirket yapısını ve kültürünü kurumsal hale getirmek; pragmatik ve proaktif bir yönetim uygulamak,
- Muhafazakâr ve tedbirli bir finansman politikası izlemek.

Bu ana başlıklar altında kira varlıklarımızdan düzenli getiri sağlayarak uzun vadede konut başta olmak üzere diğer sektörlerdeki olası dalgalanmalar, maliyet artışı ve talep daralmasına karşı bir güvenlik duvarı oluşturmayı amaçlıyoruz.

Türk gayrimenkul sektörünün en köklü markaları arasındayız... Torunlar GYO, dalgalı ekonomik ortamda istikrarlı gelişimini sürdürmeyi başardı.

2013'de 495,9 milyon TL yatırım gerçekleştiren Şirketimiz, portföyünün Mall of İstanbul, Torun Center ve Torun Tower gibi prestij projelerine hız kesmeden devam etti.

2013'ün, Şirketimizin yeni projeleri için konsept geliştirdiği bir yıl olarak da oldukça verimli geçtiğini söylemek isterim. Portföy çeşitlendirmeye yönelik adımlar atan Şirketimiz, hem Paşabahçe arazisi, hem de yıl içinde satın alınan Eyüp'teki Kiptaş arazisi için lokasyonlarına uygun, özgün projeler geliştirdi.

Şirketimiz, 2013'ü 2,987 milyar TL net aktif değer ve 5,797 milyar TL portföy değeriyle kapattı. Portföy değerinin %39'unu AVM ve %29'unu devam eden projeler oluşturmaktadır. Kiptaş Finanskent-2 projesi henüz portföye girmemiştir. Bilanço büyüklüğümüz 6.3 milyar TL'ye ve piyasa değerimiz bugün itibariyle 1.4 milyar TL'ye ulaştı.

Şirketimizin faaliyet performansını gösteren vergi, amortisman ve faiz öncesi kârı ise (VAFÖK/EBITDA) bir önceki yıla göre %13,1 artarak 157,6 milyon TL'ye çıktı. 2013 yılını 190.5 milyar TL net kar ile kapattık.

Torunlar GYO olarak, satışlarımızı bir önceki yıla göre %52,8 artırarak 343,7 milyon TL satış geliri elde ettik. Satışların %56'sını konut ve ofis satış gelirleri oluşturdu. Mall of İstanbul, Korupark 3'üncü Etap ve Torun Center projelerinin %1 KDV avantajıyla satılması, kredi faizlerinin yıl içinde aylık %1'in altında kalmaya devam etmesi ve yabancıların özellikle Mall of İstanbul ve Torun Center projelerine olan ilgisi gerek kesin, gerek önsatışlarımızı çok olumlu etkiledi.

Torunlar GYO, perakende piyasasındaki durgunluğa rağmen Şirketimizin düzenli gelir kaynağı olan AVM kira gelirlerinde de 2012'ye oranla %13,5 artış kaydetti. 2013'te AVM'lerimizi 38.4 milyon kişi ziyaret etti. AVM ciromuz 2012'ye göre %7.3 artarak 1 milyar TL'yi geçti.

Korupark 3 projesinde 678 daireden 431 adedinin kesin satışını tamamladık.

Mall of İstanbul'da 24 Aralık itibariyle daire teslimlerine başladık. Mall of İstanbul alışveriş merkezimizi ise 30 Nisan 2014'te açmaya hazırlanıyoruz. 350 mağazanın bulunacağı Mall Of İstanbul'un %85'inin ön kiralaması tamamlandı.

M2 bazında konutların %88 ve ofislerin %75'ini sattığımız Mall of İstanbul projemizde ise bugün itibariyle 1.081 konuttan 950'sini ve 180 konuttan 128'ini ve 24 yatay ofisten 9'unu sattık ve 553.8 milyon TL taahhütlü ön satış avansı elde ettik. Önsatış gelirinin %32.3'ü yabancılardan gelmektedir. Bunun 146 konut ve 102 ofis adedini 2013'te 132.1 milyon TL kesin satış olarak kaydettik.

Torun Center projesinde ikinci çeyrekte önsatışlara başladık ve 2013'te 228.1 milyon TL önsatış geliri temin ettik. MAPFRE GENEL SİGORTA, genel müdürlük ofisi olarak kullanılmak üzere, ofis kulesinin yüzde 18'ini yaklaşık 67 milyon USD karşılığında alarak Türkiye'deki faaliyetlerini kuledeki 10 katta sürdürecektir.

Torun Tower projesinde Türkiye'nin en büyük uluslararası ofis kiralamasına imza attık. En üstten 4 katı Torunlar GYO'nun kullanımına bırakılan 66.000 m2 kiralanabilir alan sahip binanın 60.133 m2'si DenizBank tarafından 10 yıllık süreyle kiralandı. Torun Tower'ı 30 Haziran'da Denizbank'a teslim edeceğiz.

Şirketimizin 31.12.2013 itibariyle yasal kayıtlarında yer alan dağıtılabılır net dönem karı 76.8 milyon TL'dir. Yönetim Kurulumuz 2013 yılı temettü teklifini yatırım ve finansman ihtiyaçlarını da dikkate alarak bu kara göre oluşturacaktır.

Torunlar GYO olarak önümüzdeki dönemde doyunluk seviyesine gelen AVM yatırımları yerine ofis ve şehir içi otel yatırımlarına ağırlık vereceğiz. Konut tarafında ise iş merkezlerine ve ulaşım akslarına yakın arsalarda karma kullanımlı projeler geliştirmeyi planlıyoruz. 2014-2017 yılları arasında bir taraftan mevcut banka kredilerimizi azaltırken, mevcut arsa stokumuzda yer alan Kiptaş ve Paşabahçe projeleri başta olmak üzere 2 milyar TL yatırım yapmayı hedefliyoruz.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı

Aziz TORUN

9. 01.01.2013 – 31.12.2013 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

1. Ekonomik görünüm

DÜNYA

a) Ekonomi

	GSYİH (%)			TÜFE (%)		
	2013 T	2014 T	2015 T	2013 T	2014 T	2015 T
Dünya	2.8	3.7	3.9	3.2	3.7	3.7
ABD	1.9	3.3	3.8	1.5	2.3	2.3
Japonya	1.5	0.7	1.3	0.4	2.8	1.6
Euro Bölgesi	-0.4	1.0	1.4	1.3	1.0	1.4
İngiltere	1.9	2.7	2.0	2.6	1.8	1.7
Avustralya	2.4	3.7	3.8	2.4	3.0	2.7
Kanada	1.8	2.8	2.9	0.9	1.7	2.1
Polonya	1.6	3.0	3.9	0.9	2.0	2.7
Türkiye	4.0	2.1	3.8	7.5	7.6	7.8
Güney Afrika	1.9	2.9	3.5	5.8	5.8	5.6
Rusya	1.3	2.4	2.8	6.8	5.3	4.7
Çin	7.7	8.6	8.2	2.6	3.5	3.2
Hindistan	4.3	5.5	6.0	10.1	6.6	6.8
Brezilya	2.2	1.7	1.7	6.2	5.9	5.5

Kaynak: Deutsche Bank

2013, dünya ekonomisi açısından gelişmiş ekonomilerin küresel kriz sonrası toparlanma işaretleri gösterdiği, gelişmekte olan ülkelerdeyse kırılganlık işaretlerinin ortaya çıktığı bir yıl oldu.

2013'te dünya ekonomisi %2,9 oranında büyüdü. ABD ekonomisi %1,6 oranında büyürken, Avrupa da uzun süreli durgunluk dönemini geride bıraktı.

Bu dönemde gelişmekte olan ekonomiler halen güçlü olmakla birlikte, büyüme hızının yavaşladığını görüyoruz. Gelişmekte olan ülke grubunun en büyüğü Çin ekonomisi 2013'te %7,6 oranında büyüdü.

Bununla birlikte yükselen küresel faiz oranlarının büyüme trendini yavaşlattığı söylenebilir. Özellikle cari işlemler açığı yüksek düzeyde olan yükselen piyasa ekonomileri, 2008 krizinden

bu yana piyasaları desteklemek için aylık 85 milyar ABD doları tahvil alımı yapan ABD Merkez Bankası'nın sürpriz politika değişiminden olumsuz yönde etkilendi. FED, ilk kez 2013 Mayıs ayında ortaya koyduğu parasal genişlemeden çıkış takvimini Aralık ayında fiilen uygulamaya başlamıştır. Kasım ve Aralık aylarındaki özellikle büyüme ve işsizlik tarafındaki iyileşmeler ile birlikte FED çıkış için yeterli ekonomik iyileşmenin sağlandığına karar vermiştir. Buna bağlı olarak FED aylık tahvil alımlarını 85 milyar USD'den 75 milyar USD'ye indirmiştir.

€-USD paritesi ABD Merkez Bankası FED'in parasal genişlemeden çıkışı başlatmış olmasına rağmen 1.35-1.38 bandında dalgalanmaktadır. FED'in parasal genişlemeden çıkışı ile birlikte USD diğer para birimleri karşısında değer kazanmakla birlikte € karşısında aynı gelişme yaşanmamaktadır. Tüm dünyada ABD doları ve Avro yerel para birimlerine göre değer kazandı.

2013'te gelişmiş ülkeler cari işlemler açıklarını azaltırken ya da fazlaya geçerken, aralarında Türkiye'nin de bulunduğu gelişmekte olan ülkeler cari işlemler açıklarını arttırdı. Bu nedenle 2014'te, gelişmekte olan ülkelerin cari açıklarını azaltma konusunda baskı altında kalacakları, bunun da yerel paranın değer kaybetmesi ve tüketimin azaltılması yoluyla gerçekleşeceğini öngörebiliriz.

2014 yılına dünya ekonomisine ilişkin iyimser beklentiler ile girilmektedir. 2014 yılında dünya ekonomisinde 2012 ve 2013 yılına göre daha hızlı ve %3.1 büyüme beklenmektedir. 2014 yılında dünya ekonomisindeki büyümeyi daha çok gelişmiş ülkelerdeki iyileşme hızlandırmaktadır. ABD büyüme beklentisi %2.8, AB ise %1.4'tür. Gelişen ülkelerde ise büyüme beklentisi %5.1'dir. Gelişmiş ülkelerdeki toparlanma dünya inşaat sektörü için de olumlu olacaktır.

ABD Merkez Bankası FED'in uygulayacağı para politikası 2014 yılında dünya ekonomisindeki gelişmeleri şekillendirecek en önemli unsurlardan biri olamaya devam edecektir. FED 2014 yılında küresel kriz sonrası başlattığı genişletici para politikasını terk etmektedir.

b) İnşaat sektörü

ABD'de konut inşaat harcamalarında toparlanma ve kademeli artış sürmekte olup, yıllık inşaat harcamaları Kasım ayı sonunda 642.3 milyar USD'ye yükselmiştir.

TABLO.1 ABD İNŞAAT HARCAMALARI
YILLIK MİLYAR DOLAR

DÖNEM	KONUT İNŞAATI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI	TOPLAM İNŞAAT
2011 Q1	235.8	242.8	478.6
2011 Q2	252.3	258.7	511
2011 Q3	241.7	261.3	503
2011 Q4	253.7	263.4	517.1
2012 Q1	256.2	270.8	527
2012 Q2	277.7	274.9	552.6
2012 Q3	296.9	271.2	568.1
2012 Q4	303.3	274.9	578.2
2013 Q1	325,1	267,8	592,9
2013 Q2	338,2	262,8	601,0
2013 Q3	346,1	276,2	622,3
2013 EKİM	345,1	288,5	633,6
2013 KASIM	351,0	291,3	642,3

Kaynak: US Bureau Of Census

ABD’de yeni ev satışları Ekim ve Kasım aylarında en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. Konut fiyatlarındaki artış ise sürmektedir.

TABLO. 2 ABD KONUT SEKTÖRÜ

DÖNEM	YENİ EV SATIŞLARI AYLIK BİN	MEVCUT EV SATIŞLARI YILLIK BİN	KONUT FİYAT ENDEKSİ CS 20
2011 Q1	300	4.26	137,6
2011 Q2	301	4.18	141,5
2011 Q3	304	4.28	142,0
2011 Q4	341	4.38	136,6
2012 Q1	349	4.46	134,1
2012 Q2	360	4.41	142,3
2012 Q3	384	4.78	146,2
2012 Q4	396	4.9	146,0
2013 Q1	443	4.94	148,6
2013 Q2	455	5.06	159,5
2013 Q3	403	5.29	165,7
2013 EKİM	474	5.12	165,9
2013 KASIM	464	4.82	

Kaynak: US National Association of Realtors, US,Bureau of Census, S&P Case Shiller Index

Avrupa Birliği ve Euro bölgesinde inşaat sektöründe küçülme sürmekle birlikte giderek yavaşlamaktadır. Euro alanında inşaat sektöründe küçülme 2013 yılı Kasım ayında %1.1'e gerilemiştir. İnşaat sektöründeki yeni yılda büyüme beklentisi bulunmaktadır.

**TABLO.3 EURO ALANI İNŞAAT SEKTÖRÜ
BÜYÜME DEĞİŞİM YÜZDE**

DÖNEM	TOPLAM İNŞAAT SEKTÖRÜ	KONUT İNŞAATI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI
2011 Q1	-2.5	-2.3	-3.9
2011 Q2	-4.9	-5.6	-1.4
2011 Q3	1.9	1.8	0.9
2011 Q4	2.1	2.5	-0.3
2012 Q1	-5.9	-5.3	-9
2012 Q2	-6.1	-5.7	-7.7
2012 Q3	-4.7	-4	-6.5
2012 Q4	-4.3	-4.1	-5.1
2013 Q1	-5,9	-5,4	-7,8
2013 Q2	-3,7	-3,7	-4,4
2013 Q3	-1,1	-0,8	-2,4
2013 KASIM	-1,7	-1,4	-3,1

Kaynak: Eurostat

TÜRKİYE

a) Ekonomi

Sanayi üretimi 2013 içinde aylar itibariyle dalgalanmalar göstermeye devam etmektedir. 2013 yılının Ağustos ayında %1.4 oranında küçülen, Eylül ayında %6.4 artan ve Ekim ayında tekrar %0.5 gerileyen sanayi üretimi Kasım ayında %4.6 ve Aralık ayında %6.9 büyümüştür.

2010 yılında 100 düzeyinde gerçekleşen endeks, yine 2011 yılında 110.1'e, 2012'de 112.9'a, geçen yıl ise 116.3'e çıktı. Yani Türkiye sanayi üretiminde üç yılda yüzde 16'lık bir üretim artışı sağlamış oldu. Böylece yıllık ortalama üretim artışı yüzde 5.4'e denk geldi.

2013'te işsizlik oranı 0.5 puan artarak yüzde 9.7 düzeyine çıktı. Tarım dışı işsizlik oranı da aynı miktarda artarak yüzde 12 oldu. Gençler arasındaki işsizlik 1.2 puan ile çok daha hızlı artarak yüzde 18.7'ye çıktı. Çalışmaya hazır olduğu halde umudunu keserek iş aramaktan vazgeçenleri de katarsak işsizlik oranı yüzde 15.9'u buldu. Bunlara mevsimlik işsizleri de kattığımızda işsizlik oranı yüzde 16'ya ulaşıyor.

2013 yılı istihdam artışı, büyümenin çok daha düşük olduğu 2012 yılındakinin bile gerisinde kaldı. 2012'de sadece yüzde 2.17 büyüyen ekonomi, 711 bin kişilik bir istihdam artışı sağlamıştı. 2013'te ekonomik büyüme hızı yarı yarıya artarak yüzde 4'e yaklaşırken, istihdam artışı 699 binde kaldı.

Cari açık, yılbaşından bu yana kontrollü artış eğilimini Aralık ayında da sürdürmüştür. Aralık ayı açığı 8.3 milyar dolar oldu. Bu, 2011'in Mart ayındaki 9.5 milyar dolarlık açıktan sonra şimdiye kadar bir ayda verilen en yüksek açığa işaret ediyor. Cari açık 2013 sonu itibariyle 65 milyar USD'ye ve cari açığın GSYH'ye oranı yüzde 8'e ulaşmıştır. Bir başka ifadeyle, 2011'den sonraki en yüksek oran geçen yıl gerçekleşmiştir.

Türkiye'ye yönelik sermaye akımları Mayıs ayından itibaren tersine dönmüştür. Mayıs'a kadar gelen sıcak para miktarı 24.6 milyar dolar. Sonraki 7 ayda gelen miktar ise 4.1 milyar dolar. İlk 5 ayda ortalama aylık 4.9 milyar dolar sıcak para girişi olurken, sonraki 7 ayda sadece 580 milyon dolarlık bir giriş var.

Aralık ayında kur artışlarının birikimli etkisi ile birlikte artan enflasyon yılsonunda hedeflerin üzerinde kalmıştır. Yılsonunda TÜFE %7.4 olurken, ÜFE %6.97 ve çekirdek enflasyon %7.5 olmuştur.

Yıllık kredi büyümesinde Ekim ayında başlayan durağanlaşma Kasım ve Aralık aylarında da sürmüştür. Yıllık kredi büyümesi %28 olarak gerçekleşmiştir. Merkez Bankası kredi büyümesini sınırlamaya başlamıştır. İnşaat ve konut sektörleri bu sınırlamadan olumsuz etkilenecektir.

Merkez Bankası Aralık ve Ocak aylarında parasal sıkılaştırmayı artırmış ve piyasaya bıraktığı fon maliyetlerini artırmıştır. Buna bağlı olarak faiz oranlarında yön yukarı olmaya devam edecektir. Bono faizleri %10'u aşarken, kredi faizleri ise %12'ye ulaşmıştır. ABD Merkez Bankası'nın parasal genişlemeden çıkışı başlatması ve son yaşanan siyasi gelişmeler ile birlikte Türk Lirası'nda değer kaybı hızlanarak sürmüştür.

Aralık ayından itibaren yaşanmaya başlanan siyasi belirsizlikler ekonomiyi birkaç kanaldan etkilemeye başlamıştır. Öncelikle döviz kurlarında hızlı yükselişler yaşanmaktadır. Reel kesimin ve tüketicilerin güven ve beklentilerinde gerilemeler ortaya çıkmıştır. Buna bağlı olarak Ocak ayında iktisadi faaliyetlerinde genel bir yavaşlama hissedilmektedir.

Bu eğilimlerin sürmesi halinde bir dönem sonra enflasyon ve işsizlikte artış ve ekonomik büyümede yavaşlama kaçınılmaz olacaktır. Daha önemlisi ise döviz kurlarındaki artışlar döviz borcu ve yükümlülükleri bulunan şirketlerin ödeme kapasitesi, nakit olanakları ve karlılıkları üzerinde ciddi baskılar yaratacaktır. Mevcut hali ile döviz kurlarındaki artışlar reel sektör için katlanılabilir bir düzeltmeyi aşmış bulunmaktadır.

Döviz kurlarındaki artışın sürmesi halinde 2014 yılındaki borç geri ödemelerinde sıkıntılar olabilecektir.

TABLO.1 2014 YILI DIŞ BORÇ GERİ ÖDEMELERİ

UZUN VADELİ	31.571.271.057
I- FİNANSAL	14.235.667.413
İ- BANKALAR	8.818.031.937
İİ- BANKACILIK DIŞ FİNANSAL KURULUŞLAR	5.417.635.476
II- FİNANSAL OLMAYAN	17.335.603.644
KISA VADELİ	41.978.688.237
I- FİNANSAL	37.020.154.134
İ- BANKALAR	34.907.210.293
İİ- BANKACILIK DIŞ FİNANSAL KURULUŞLAR	2.112.943.840
II- FİNANSAL OLMAYAN	4.958.534.103
TOPLAM	73.549.959.294

Kaynak: TC Merkez Bankası

Reel sektör ile finans kesiminin 2014 yılında geri ödeme yapacağı borç tutarı 73.5 milyar USD'dir. Bunun 22.4 milyar USD'si reel sektöre ait bulunmaktadır.

Mevcut siyasi belirsizliğin sürmesi ve döviz kurlarındaki artışın devam etmesi halinde Türkiye'nin kredi notlarında ilk aşamada görünümün durağandan negatife dönme olasılığı da artmaktadır.

b) İnşaat sektörü

2013 yılında inşaat sektöründeki büyümeyi kamu kesiminin inşaat harcamalarındaki hızlı genişleme sürüklemiştir. Kamu kesiminde başlayan ve devam eden büyük alt ve üst yapı projeleri ile kamu inşaat harcamaları yüksek gerçekleşmektedir.

Özel sektör inşaat harcamaları ise nominal olarak artıyor olmakla birlikte reel olarak yılın ilk iki çeyreğinde gerilemiş, ancak üçüncü çeyrekte yeniden reel olarak büyüme sağlamıştır. İnşaat sektöründe daha dengeli ve sağlıklı büyüme için özel sektör harcamalarının da reel olarak büyümesi olumlu bir gelişmedir.

TABLO.1 KAMU VE ÖZEL SEKTÖR İNŞAAT HARCAMALARI MİLYON TL

DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ İNŞAAT	ÖZEL SEKTÖR İNŞAAT	GENEL İNŞAAT
2011 Q1	7.75	18.128	25.878
2011 Q2	10.895	20.184	31.079
2011 Q3	12.166	18.16	30.236
2011 Q4	10.915	19.767	30.682
2011	41.728	76.24	117.968
2012 Q1	8.314	22.235	30.549
2012 Q2	11.925	22.082	34.007
2012 Q3	12.349	18.727	31.076
2012 Q4	11.965	19.331	31.296
2012	44.552	82.375	126.927
2013 Q1	15.44	18.375	33.815
2013 Q2	16.962	20.925	37.887
2013 Q3	14.702	20.251	34.953

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

İnşaat sektörü 2013 yılının ilk üç çeyrek döneminde yeniden genel ekonomiden daha hızlı büyümüştür. Bu eğilim kamu kaynaklı olup sürdürülebilirliği için özel sektör inşaat harcamalarının katkısı gereklidir. Üçüncü çeyrekte yeniden büyüme gösteren özel sektör inşaat harcamaları 2014 yılında tasarruf odaklı izlenecek ekonomi politikalarının sınırlamasına uğramazsa, inşaat sektörü genel ekonominin üzerinde büyümesini 2014 yılında da sürdürebilecektir.

2013 yılının Haziran ayında 26.3 milyona yükselmiş olan toplam istihdam izleyen dört ayda gerileme eğilimi içindedir. İnşaat sektöründe ise Kasım ayında istihdam 1.8 milyon kişi ile toplam istihdam içindeki payı %7.4 seviyesindedir.

İnşaat 2012'de 33 bin olan istihdam artışı, 2013'te 71 bine çıktı. Ancak 2012'de sadece yüzde 0.55 büyüyen inşaatın, 2013'ün ilk 9 ayında yüzde 7.44 büyüdüğü göz önüne alınırsa, buradaki artış büyümenin oldukça gerisinde kalmış durumda.

TABLO.2 İNŞAAT SEKTÖRÜNDE İSTİHDAM

DÖNEM	TOPLAM İSTİHDAM (000 KİŞİ)	İNŞAAT SEKTÖRÜ İSTİHDAM (000 KİŞİ)	İNŞAAT SEKTÖRÜ PAY %
2012 MART	23.817	1.4	5,9
2012 HAZİRAN	25.282	1.828	7,2
2012 EYLÜL	25.367	1.891	7,5
2012 ARALIK	24.766	1.647	6,7
2013 MART	24.974	1.603	6,4
2013 HAZİRAN	26.319	1.942	7,4
2013 TEMMUZ	26.099	1.843	7,1
2013 AĞUSTOS	25.96	1.857	7,2
2013 EYLÜL	25.808	1.879	7,3
2013 EKİM	25.648	1.954	7,6
2013 KASIM	25.443	1.889	7,4

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2013 yılının Mart ayına kadar yükselen inşaat sektörü güven endeksi daha sonra gerileme eğilimine girmiştir. Nisan ayından bu yana son dokuz aydır gerileme kesintisiz devam etmektedir. Aralık ayında da bu gerileme eğiliminin sürdüğü görülmektedir. İnşaat sektöründe güven endeksi Aralık ayında 3.8 puan, son dokuz ayda ise 21.6 puan gerilemiştir.

Yeni yılın başından itibaren mevcut inşaat işlerinde yaşanan toparlanma Ağustos ayında ilk kez duraklamış, Eylül ayında ise mevcut iş seviyesinde yeniden sınırlı bir artış gerçekleşmişti. Ekim ayında mevcut iş seviyesi önemli ölçüde azaldıktan sonra Kasım ayında mevcut iş seviyesi hemen aynı kalmıştı. Aralık ayında ise mevcut iş seviyesi en hızlı aylık gerilemesini yaşamıştır. Bu gerilemeye rağmen Aralık ayında mevcut iş seviyesi geçen yılın Aralık ayının 4.8 puan üzerindedir.

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE yeni alınan işlerde Mayıs ayına kadar devam eden toparlanma Haziran ayında durduktan sonra Temmuz ayında tekrar sürmüş, Ağustos ayında ise yeniden gerilemişti. Eylül ve Ekim aylarında yeniden bir artış olmuştu. Kasım ayındaki durağanlık ardından Aralık ayında yeni alınan inşaat işlerinde bu kez bir yavaşlama görülmektedir. Yeni alınan işlerin seviyesi Aralık ayı itibarıyla 2012 Aralık ayı seviyesinin bir miktar üzerindedir.

2013 yılı ilk dokuz ayında alınan yeni ofis binaları yapı ruhsatları m2 büyüklük olarak %3.7 artmıştır. Üçüncü çeyrekte alınan yapı ruhsatları geçen yılın aynı dönemine göre %13.7 artmıştır.

TABLO.3 ALINAN OFİS YAPI RUHSATI BELGELERİ

DÖNEM	OFİS BİNALARI M2
2011 Q1	1.003.417
2011 Q2	1.024.386
2011 Q3	1.285.772
2011 Q4	1.598.326
2011	4.911.901
2012 Q1	927.597
2012 Q2	1.910.650
2012 Q3	1.615.325
2012 Q4	1.750.146
2012	6.203.718
2013 Q1	1.175.382
2013 Q2	1.605.512
2013 Q3	1.836.602
2013 / 09	4.617496

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

İnşaat maliyetlerine ilişkin olarak açıklanan dördüncü çeyrek dönem verileri değerlendirildiğinde konut inşaat maliyetlerinde son bir yıllık artış %7.1 olarak gerçekleşmiştir. Konut inşaat maliyetleri içinde işçilik maliyetleri yine son bir yıl içinde %7.3, malzeme maliyetleri ise %7 artış göstermiştir.

Konut inşaat maliyetlerindeki artışın son bir yılda enflasyon ile hemen aynı seviyelerde gerçekleştiği görülmektedir. Ancak döviz kuru artışları ile birlikte yeni yılda maliyetlerin ve enflasyonun artışı hızlanabilecektir.

TABLO. 4 KONUT İNŞAAT MALİYETLERİ 2005=100

DÖNEM	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME
2011 Q1	154.49	174.45	149.23
2011 Q2	161.11	178.52	156.52
2011 Q3	166.88	179.72	163.5
2011 Q4	168.48	180.55	165.3
2012 Q1	170.66	183.93	167.16
2012 Q2	171.73	188.76	167.24
2012 Q3	171.83	190.03	167.16
2012 Q4	172.6	191	167.7
2013 Q1	175,8	196,2	170,4
2013 Q2	178,6	200,1	172,9
2013 Q3	182,7	202,4	177,5
2013 Q4	184,8	204,9	179,5

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

İnşaat ve gayrimenkul sektörünün kullandığı kredilerde yıl genelinde görülen genişleme yılın son çeyrek döneminde yerini durağanlaşmaya bırakmaktadır. Gayrimenkul sektörünün yurtiçi ve yurtdışından kullandığı krediler azalmaktadır. Yeni yıla girerken kredi büyümesinde yavaşlama inşaat ve gayrimenkul işlerinde de bir yavaşlama işareti olarak değerlendirilmelidir.

TABLO. 5 İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN KULLANDIĞI KREDİLER

DÖNEM	İNŞAAT SEKTÖRÜ		G.MENKUL	
	TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	YURTDIŞI KREDİLER MİLYON DOLAR	TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	YURTDIŞI KREDİLER MİLYON DOLAR
2011 Q1	39.937	7.508	23.502	3.84
2011 Q2	43.166	7.533	22.272	3.99
2011 Q3	48.226	7.373	26.828	3.92
2011 Q4	49.314	6.962	26.918	3.864
2012 Q1	51.535	6.737	26.981	4.015
2012 Q2	54.454	6.509	27.741	3.614
2012 Q3	58.403	6.685	29.537	3.28
2012 Q4	59.03	6.629	29.855	3.494
2013 Q1	63.821	6.443	32.169	3.423
2013 Q2	77.189	6.765	35.884	3.715
2013 Q3	79.096	6.853	37.656	3.589
2013 /11	79.986	6.896	36.772	3.575

Kaynak: TBB Risk Merkezi, TCMB

c) Konut sektörü

EVA Gayrimenkul Değerlemenin araştırmasına göre, İstanbul genelinde istatistiklere göre 5.103.586 adet konut bulunuyor, bu konutların yaklaşık 400 bin adedi markalı konut projelerinden oluşuyor. Buna göre markalı konut oranı toplam konut stokunun % 7,7'sini oluşturuyor. İstanbul Anadolu yakasında konumlu markalı konut projelerinin analizi sonucunda Çekmeköy, Tuzla, Sancaktepe ve Ataşehir ilçelerinde konumlu markalı konut projelerinin, Anadolu yakasının tamamındaki toplam markalı konut projelerinin içindeki en büyük paya sahip olduğu görülüyor. İstanbul Avrupa yakasında konumlu markalı konut projelerinin analizi sonucunda ise Avcılar, Küçükçekmece, Bakırköy, Şişli, Başakşehir, Beylikdüzü ve Esenyurt ilçelerinde konumlu markalı konut projelerinin, Avrupa yakasının tamamındaki toplam markalı konut projelerinin içindeki en büyük paya sahip olduğu ortaya çıkıyor. Buna göre Anadolu yakasında Üsküdar'da markalı konutların toplamdaki payı % 2,54 iken, Ataşehir'de % 23,58'e ulaşıyor. Avrupa yakasında ise Beyoğlu'nda markalı konutların toplamdaki payı % 0,21 iken, Esenyurt'ta % 30,11'e çıkıyor.

Anadolu yakasında en yüksek birim konut satış fiyatına sahip olan bölgenin Bağdat Caddesi olduğu, en düşük birim satış değerine sahip olan bölgenin ise Tuzla olduğu belirleniyor. Bağdat Caddesi'nde konut ortalama birim metrekare satış fiyatı 12.700 TL/m2 iken, Tuzla bölgesinde bu değer 2.350 TL/m2'ye kadar düştüğü gözleniyor. Araştırmaya göre Avrupa yakasında en yüksek birim konut satış fiyatına sahip olan bölgenin Fulya-Bomonti-Şişli-Büyükdere aksı

olduğu, en düşük birim satış değerine sahip olan bölgenin ise Esenyurt olduğu görölüyor. En yüksek bölgedeki markalı konutların ortalama birim satış değerleri 11.800 TL/m2 iken, en düşük birim satış değerine sahip bölgedeki ortalama birim metrekare satış fiyatının 2.060 TL/m2 olduğu belirleniyor.

Konut kredisi aylık faiz oranları 2012 sonunda aylık ortalama %0.94 iken 2013 Mayıs sonunda %0.80'e kadar gerilemişti. Ancak Haziran ayından itibaren küresel ekonomik koşullardaki değişime bağlı olarak tüm faiz oranları artış eğilimi içine girmiş ve konut kredisi faizleri de yükselmişti. Böylece konut kredisi aylık ortalama faiz oranları yılı %0.98 seviyesinden kapatmıştı.

Merkez Bankası'nın Aralık ve Ocak ayı içinde bankaların fonlama maliyetini 2 puana yakın artırması ile birlikte tüm kredi faiz oranlarında olduğu gibi konut kredisi ortalama faiz oranları da artış eğilimini sürdürmektedir. 2014 yılı Ocak ayında konut kredisi ortalama aylık faiz oranı yeniden %1 seviyesine yükselmiştir.

Geçmiş yakın yıllarla kıyaslandığında ise 2009 yılı itibariyle kullanılan toplam kredi 44.6 milyar TL, bir önceki yıla göre değişim oranı % 13 ve sene sonu kapanış faiz oranları aylık % 1,02 iken, 2013 yılı itibariyle kullanılan toplam kredi miktarı takribi 110 milyar TL, bir önceki yıla göre değişim oranı % 22 ve sene sonu kapanış faiz oranları aylık % 0.89 şeklinde gerçekleşmiş bulunuyor.

Araştırmaya göre İstanbul'da 2005 ila 2009 yılları arasında alınan yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgeleri arasında oransal olarak büyük farklılıklar olduğu anlaşılıyor. 2005-2009 yılları arasında yapı ruhsatı alan toplam daire sayısının 500 bini geçtiği ve yapı kullanma izin belgesi alan toplam daire sayısının yaklaşık 75 bin civarında olduğu görölüyor. 2009 yılından sonra ise yasal sürecini tamamlayan daire sayısı yükseliş trendi göstermeye başlıyor, 2012 yılında yapı ruhsatı alan daire sayısı ile yapı kullanma izin belgesi alan daire sayısı arasındaki fark % 54'e geriliyor. Bu farkın 2005 yılında % 92 olduğu düşünülürse, verilerdeki gelişmelere göre önümüzdeki 10 yıllık dönemde hemen hemen her dairenin yapı kullanma izini belgesine sahip olacağı umuluyor.

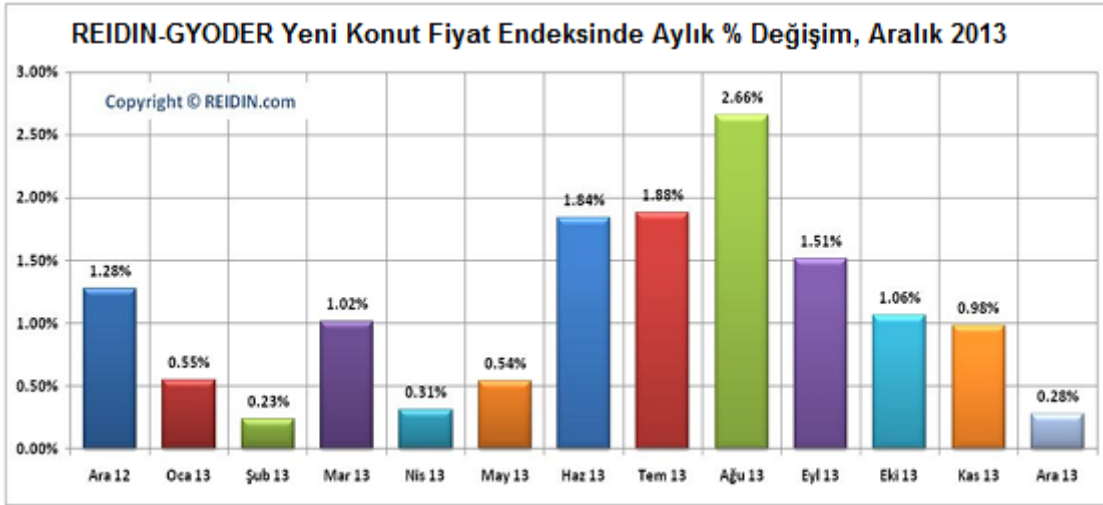
Mevcut konut stokuna yenilerinin eklenmesi ve konut kredilerindeki gerileme ev sahibi olmak isteyenler ile yatırımcılara yeni fırsatlar sundu. Böylece Türkiye genelinde satılan konut sayısı 1 milyon 144 bin 989'u buldu. İstanbul, Ankara ve İzmir'de geçen yıl 442 bin 245 konut satıldı. Türkiye'de konut satışlarının yaklaşık yüzde 38'i 3 büyük ilde gerçekleşti. İstanbul konut satışları açısından en hareketli il oldu. Geçen yıl İstanbul'da satılan konut sayısı 233 bin 153 oldu. Türkiye'de geçen yıl satılan her 6 konuttan 1'i İstanbul'da el değiştirdi. Konut satışlarında İstanbul'u 137 bin 57 ile Ankara izledi. İzmir, 72 bin 35 konut satışı bu alanda 3. sırada yer aldı.

İnşaat maliyetleri geçen yılın genelinde yüzde 7-8 civarında bir artış gösterdi. 17 Aralık'tan sonra döviz kurları ve faizlerde yaşanan hareketlilik sonucu inşaat maliyetlerinde bir ayda yüzde 10'unun üzerinde artış meydana geldi. İlk olarak kurdaki ve faiz oranlarındaki artış henüz tam olarak enerji ve sanayi üretim maliyetlerine yansımada. Bu yansımanın oluşması durumunda ise fiyatlardaki artış oranı daha da yukarılara çıkabilir. İkinci dayanak olarak, normal süreçlerde kış aylarında, Doğu ve Güneydoğu şantiyelerinin kapalı olmasından dolayı

inşaat piyasasında arza bağlı olarak talep daralması yaşanıyor ve bu da inşaat malzemelerinde kış aylarında dönemsel olarak düşük fiyat avantajı sağlıyor. Bahar aylarından itibaren Doğu bölgelerinde açılacak şantiyelerle birlikte talep artacak ve bu da fiyatları yukarı taşıyacak bir neden olabilecek. Son olarak piyasa faizlerinde oluşan yükseliş, ticari kredi ve bireysel kredilerde ciddi artışlar doğurdu. Bu durumun iki yönden inşaat maliyetlerinde artışa sebebiyet verecek. İlk olarak yükselen bireysel konut kredileri konuta olan talebi daraltacak, bu daralma inşaat maliyetlerine proje inşaat aşamasında satış yapmak suretiyle ön finansman olarak ciddi kaynak sağlayan projelerde bu kaynağı kesecek.

Fiyatların döviz cinsinden ucuzlaması da yabancı yatırımcı için bir fırsat oldu, ancak Türkiye yabancı yatırımcıyı çekmek için gerekli olan teşvikleri tamamlayamadı, uzun vadeli oturma izinlerinin alınması ve konut kredilerinin Türkiye'den edinebilmesi gibi sorunlar hala netleştirilemedi. Ancak dövizin yükselmesi inşaat malzemelerinin fiyatlarını artırıyor. Bu da konut fiyatlarını yükseltecek. Orta vadede konut fiyatlarında yüzde 10-15 oranında bir artış olacaktır. Kredi faiz oranının artışıyla maliyet artacak. Çimento ve demirdeki artış sebebiyle artık inşaat şirketlerinin kompanse edemeyeceği fiyat artışları oluştu.

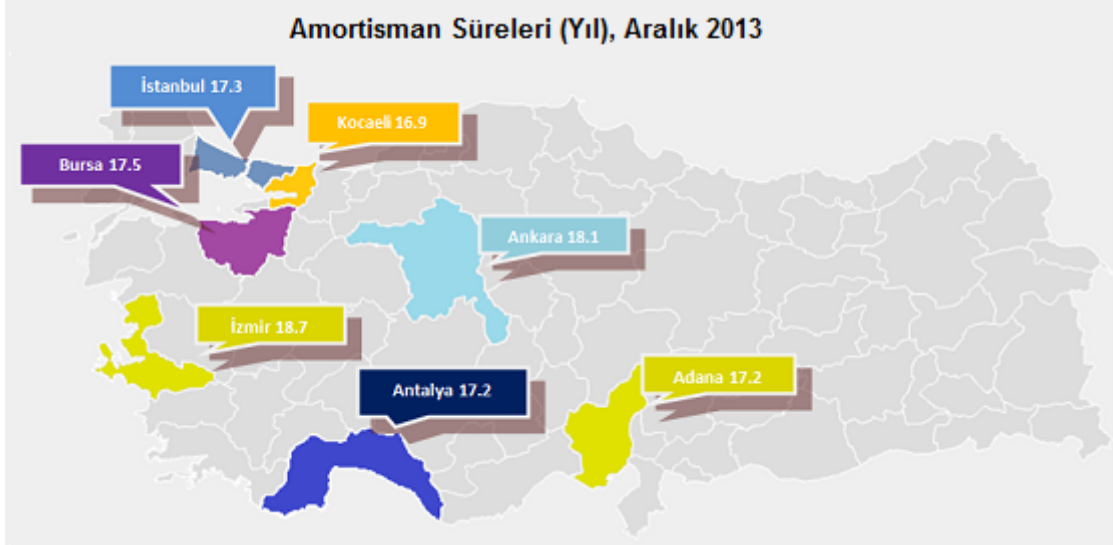
2013'teki konut satış rakamlarına 2014'te ulaşmak zor gibi görünüyor. 2014 başında konut kredileri yüzde 1,0-1,15 aralığında. 2014'te bu oranların yüzde 1,25'lere çıkma olasılığı var. Bu da ciddi maliyetler oluşturacak ve konut kredisi kullanım oranını azaltacak.



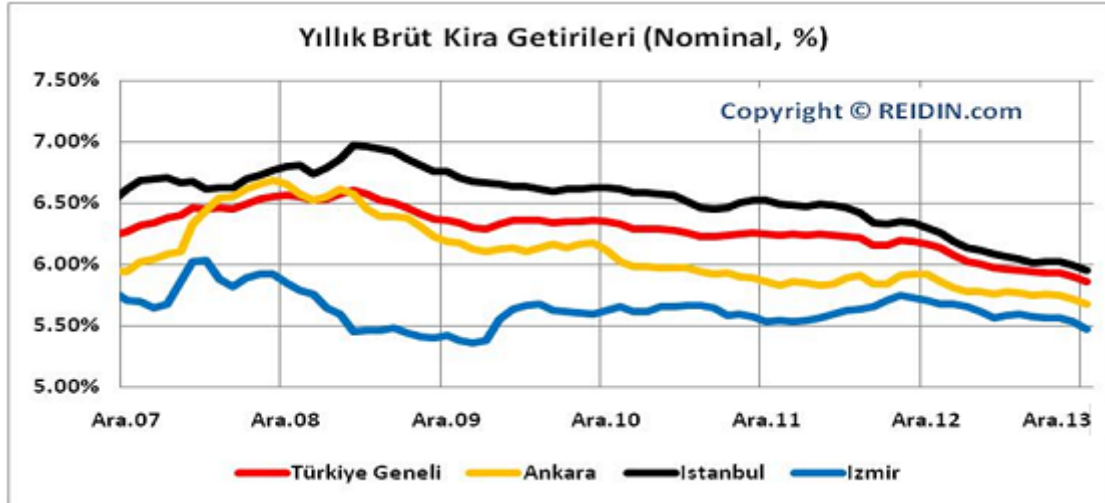
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık geçen yılın aynı dönemine göre %13.62 oranında artış gerçekleşmiştir. Son bir yılda yeni konut fiyatlarında en yüksek artış %14.6 ile 3+1 tipi konutlarda gerçekleşmiştir. Yaz aylarında hızlanan yeni konut fiyatlarında artış yılın son çeyrek döneminde yavaşlamıştır.

Aralık ayında satışı gerçekleştirilen konutların %20.1'i bitmiş konutlardan oluşurken, %80.0'i bitmemiş konutlardan oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde satışı gerçekleştirilen konutların %19.8'i, Asya yakasında ise %3.3'ü bitmiş konutlardan oluşmaktadır.

Aralık ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %1 oranındaki kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.



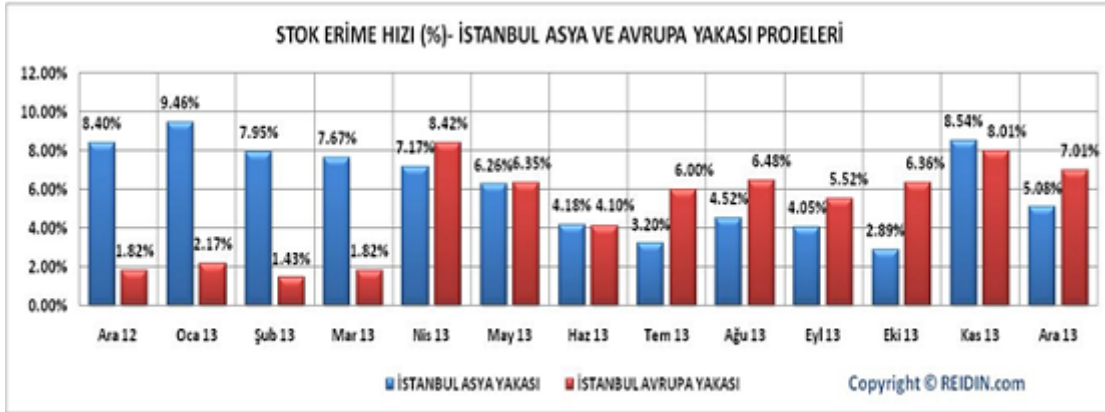
Aralık ayı itibariyle ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 17.3 yıllık (207 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 18.7 yıla (225 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 18.1 yılda (217 ay) geri dönmektedir.



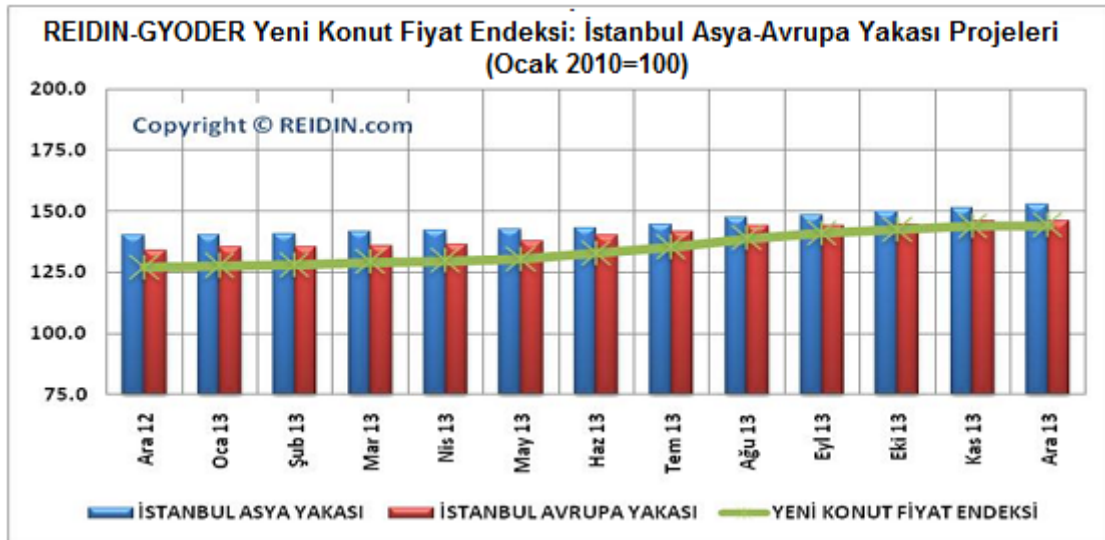
Aralık ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %5.86; Ankara ortalamasının %5.68; İstanbul ortalamasının %5.95; İzmir ortalamasının ise %5.47 olduğu görülmektedir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Aralık ayında peşinat oranı %31.4, senet oranı %51.7 ve banka kredisi oranı %16.9 olarak gerçekleşmiştir.

Aralık ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %19.9'u (son 6 aylık ortalama %8.1) yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 konut tipi (Aralık 2013: %39.3 ile ortalama 101 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

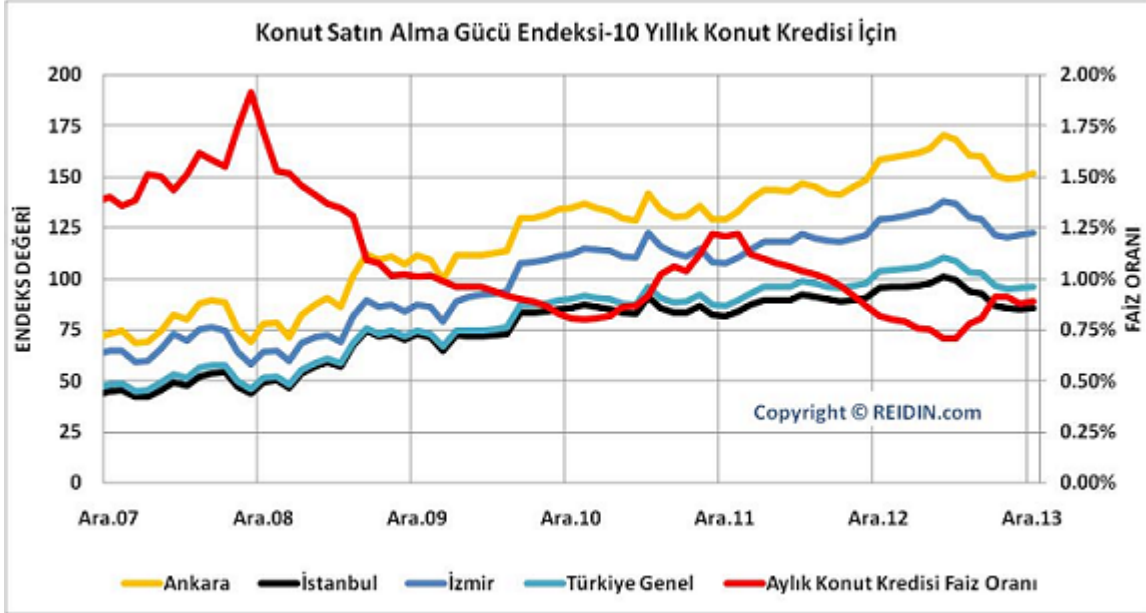


İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.



2013 yılında yaşanan yıllık konut fiyat artışları şampiyonu İstanbul oldu; İstanbul yıllık 17,48% artış ile konut yatırımlarında en çok kazandıran bölge konumunda. Türkiye geneli artış oldukça üzerinde bir değer kaydedilen İstanbul'u 10,23% artış ile İzmir ve 9,67% artış ile Ankara izliyor.

Konut getirilerinin son iki yılına baktığımızda enflasyon oranının iki katı oranında bir getiri sağladığı görülmektedir.



Kaynak: REIDIN

Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (Aralık 2013: Aylık Ortalama %0.89) 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. Aralık 2013 itibariyle endeks değerleri Ankara'da (Endeks Değeri: 152) ve İzmir'de (Endeks Değeri: 123) 100'ün üzerinde yer alırken; Türkiye genelinde (Endeks Değeri: 96) ve İstanbul'da (Endeks Değeri: 85) 100'ün altında yer almaktadır.

Son Beş Yıldaki Durum			
EV FİYATINDAKİ ARTIŞ	KREDİ FAİZ ORANINDAKİ AZALIŞ	MİLLİ GELİRDEKİ ARTIŞ	KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSİNDEKİ ARTIŞ
1.5 Kat	2.2 Kat	1.9 Kat	2.1 Kat

Kaynak: REIDIN

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

KONUT FİYATLARI VE FİNANSAL YATIRIM ARAÇLARI GETİRİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU										
	KONUT FİYATLARI					FİNANSAL YATIRIM ARAÇLARI				TÜFE
	Türkiye Geneli	İstanbul Geneli	Ankara Geneli	İzmir Geneli	Mevduat Faizi (Yıllık-Brüt)	BIST 100 Endeksi	Amerikan Doları	Euro	Altın (Külçe)	
Yatırılan Para	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL
2004	110.460 TL	110.770 TL	109.770 TL	110.890 TL	124.600 TL	139.800 TL	100.700 TL	105.000 TL	104.500 TL	109.350 TL
2005	119.871 TL	119.565 TL	121.252 TL	120.515 TL	143.477 TL	226.895 TL	97.478 TL	116.445 TL	115.891 TL	117.792 TL
2006	132.482 TL	132.490 TL	135.220 TL	131.181 TL	165.285 TL	230.072 TL	103.229 TL	137.289 TL	150.426 TL	129.159 TL
2007	142.073 TL	144.679 TL	135.869 TL	135.680 TL	193.367 TL	326.472 TL	84.957 TL	124.658 TL	159.301 TL	139.995 TL
2008	122.226 TL	121.256 TL	118.478 TL	126.441 TL	223.262 TL	151.810 TL	111.464 TL	152.706 TL	214.738 TL	154.079 TL
2009	125.501 TL	121.935 TL	122.400 TL	138.035 TL	258.783 TL	296.788 TL	108.789 TL	159.731 TL	286.675 TL	164.140 TL
2010	128.852 TL	128.763 TL	125.325 TL	133.162 TL	279.304 TL	390.365 TL	109.888 TL	146.106 TL	357.684 TL	174.645 TL
2011	138.877 TL	140.442 TL	136.379 TL	144.614 TL	299.889 TL	311.550 TL	134.997 TL	178.775 TL	517.784 TL	192.895 TL
2012	162.972 TL	168.039 TL	155.881 TL	169.344 TL	321.181 TL	454.147 TL	129.057 TL	170.247 TL	507.894 TL	204.778 TL
2013	185.185 TL	197.412 TL	170.954 TL	186.667 TL	340.773 TL	418.905 TL	149.655 TL	206.101 TL	425.920 TL	219.931 TL

Dönem	İpotekli Konut Kredileri (Toplam Bakiye-Mio.TL)	Yıl Sonuna Göre Kredilerdeki Artış	Toplam Banka Varlıkları İçindeki Pay	Toplam Tüketici Kredileri İçindeki Pay	Takipteki Konut Kredileri (Toplam Bakiye-Mio.TL)	Takibe Dönüşüm Oranı
2002	258	437.50%	0.10%	7.80%	11	4.26%
2003	786	204.60%	0.30%	7.50%	10	1.27%
2004	2,631	234.80%	0.90%	12.30%	14	0.53%
2005	12,407	371.50%	3.10%	38.50%	19	0.15%
2006	22,113	78.20%	4.70%	51.80%	56	0.25%
2007	30,904	39.80%	5.60%	49.90%	217	0.70%
2008	37,445	21.10%	5.40%	49.70%	522	1.39%
2009	42,554	13.60%	5.90%	46.90%	962	2.26%
2010	57,256	34.60%	5.90%	47.10%	850	1.48%
2011	69,564	21.50%	6.60%	44.60%	612	0.88%
2012	79,553	14.40%	6.70%	40.90%	644	0.81%
2013	100,876	26.80%	7.10%	40.60%	646	0.64%

Kaynak: TCMB, BDDK

Süreci genişletip son 5 yıllık resme baktığımızda tüketici için durumun ne ifade ettiğini daha iyi özetleyebiliriz; Bu süre içerisinde Konut fiyatlarında 1,5 kat artış yaşanmış; 100.000 TL'lik bir evin değeri 150.000 TL'ye ulaşmıştır. Kredi faiz oranları ise 2,2 kat azalarak 0.90 seviyelerine

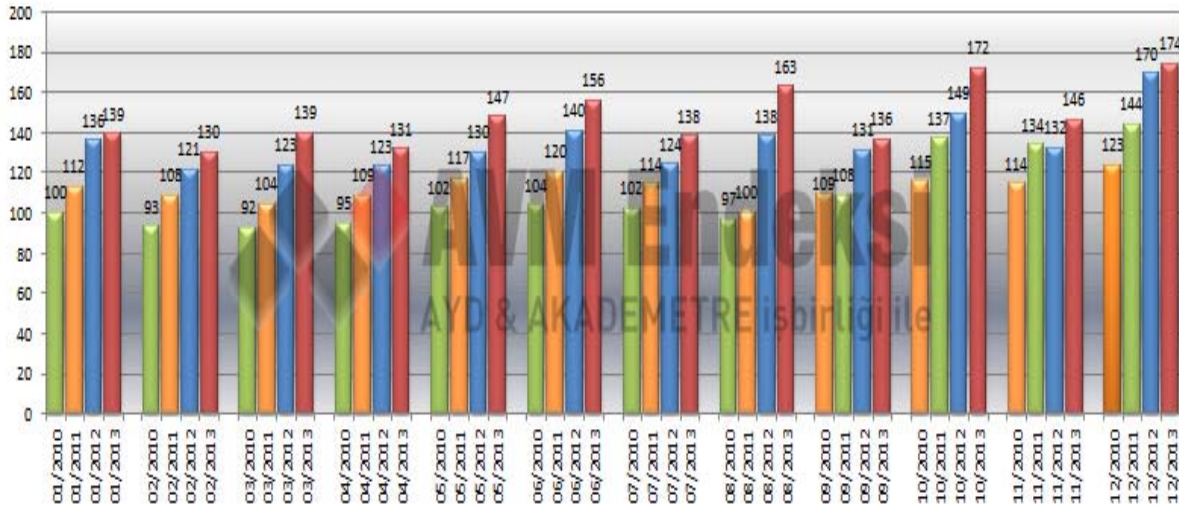
Rüzgarlıbahçe Mah. Selvi Çıkmazı No.4 34805 Beykoz - İstanbul
Tel : 0216 425 20 07- 0216 425 20 08 - 0.216.425 03 28 (6 Hat)
Faks : 0.216.537 15 87 - 0216 425 20 00

inmiştir. Bunların yanında kişi başına düşen milli gelir yine aynı süre içerisinde 1,9 kat artarak 11.000 \$ seviyelerine ulaşmıştır. Bu durumun vatandaş üzerindeki ölçülebilir etkisi; bireylerin konut satın alım gücünde 2,1 katlık bir artış olarak özetlenebilir. Yani, bundan beş sene öncesine göre mevcut finansal koşullarda bir ev sahibi olmanın bugün çok daha kolay olduğu karşımıza çıkmaktadır.

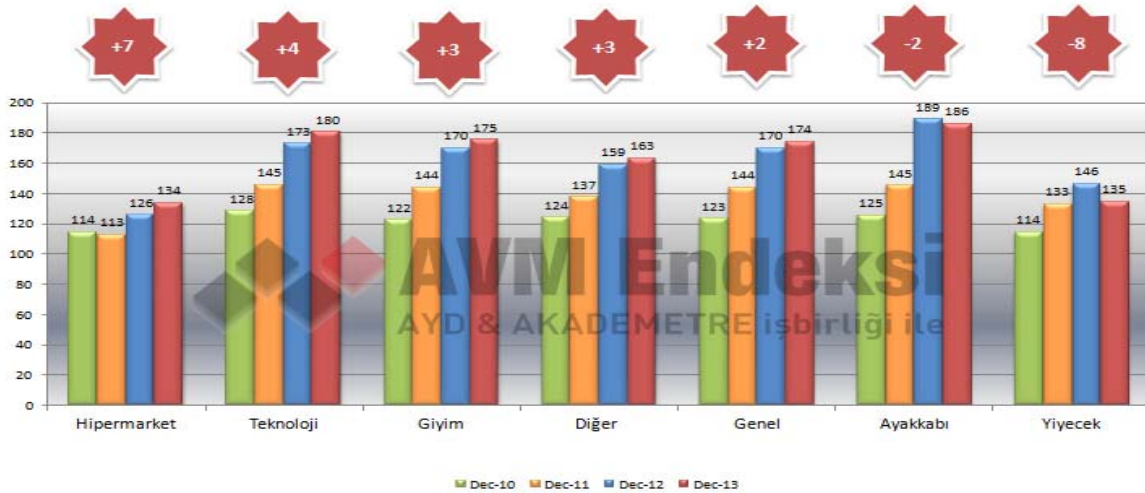
d) Perakende segmenti

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi verilerine göre ciro endeksi 2013 Aralık ayında bir önceki aya göre %19,17 lik bir artış göstererek 174 puana ulaştı. Ciro endeksini bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırdığımız zaman endeks Aralık 2013'te %2,4 artmış oldu.

CİRO ENDEKSİ (Genel)



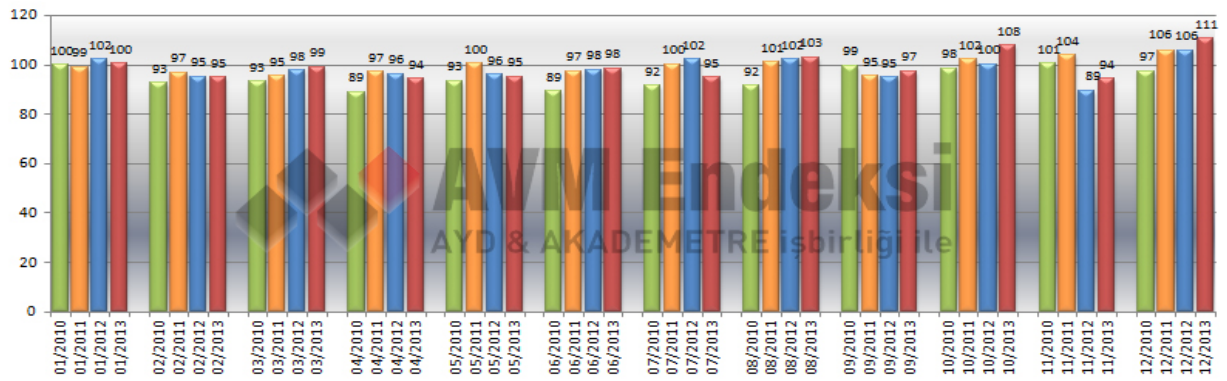
CİRO ENDEKSİ (Kategoriler)



Geçtiğimiz yılın Aralık ayına göre 2013 Aralık ayında en büyük artış hipermarket kategorisinde kaydedildi. Hipermarket kategorisinde endeks bir önceki yıl Aralık ayına göre %7 artış kaydetti. Teknoloji, market/elektrikli eşyalar ciroları %4, giyim ciroları %3 ve AVM'lerdeki diğer* alanların ciroları %3 ve genel kategorisi %2 artış kaydetmiştir. 2013 Aralık'ta bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında ayakkabı&çanta ve yiyecek kategorilerinde düşüş yaşanmıştır.

(*Diğer kategori; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.)

ZİYARETÇİ SAYISI ENDEKSİ



Ziyaret sayısı endeksinde, Aralık ayında, geçtiğimiz Aralık ayına göre endeks değerinde %5'lik bir artış gözlenmiştir.

AVM'lere giden 1,6 milyar ziyaretçinin yüzde 63'ü alışveriş yapıyor. Ziyaret sırasında yapılan ortalama alışveriş tutarı ise 105 lira. AVM'lere giren vatandaş alışveriş yapmadan çıkamıyor. Şu an 333 olan AVM'lerin sayısı 2014 yılında 368'e çıkacak.

2014'te yeni kurulacak 35 AVM'nin 1 milyon 500 bin metre kareyi bulan kiralanabilir alanı eklendiğinde toplam kiralanabilir alanın 10 milyon 750 bin metre kareye ulaşacak. AVM'lerdeki kiralanabilir alanın metrekare başına düşen ciroları ise 2013 Aralık ayında İstanbul'da 827 lira, Anadolu'da 624 lira olarak gerçekleşti, Türkiye genelinde ortalama 705 liraya ulaştı..

2013 perakende pazarı için arz ve talep tarafında kuvvetli bir yıldır. Tüketim harcaması artmaya devam etti ve Yeni Yıl mevsimi ve perakendecilerin özel kampanyaları pazarı yılsonuna doğru hareketlendirdi. Ancak ay ortasında yaşanan olumsuz bazı gelişmeler Aralık ayının alışlagelmiş yükselişlerine olumsuz etki etmiş ve cirolar beklenildiği kadar artmamıştır. Tüketici Aralık ayında gerek mevsimin ılıman gitmesi, gerekse olumsuz konjonktürden etkilenmiş ve zaruri ihtiyaçlarını karşılamakla yetinmiştir. AYD'ye göre AVM cirolarının 2013'te 60 milyar TL'ye, 2014'te 75 milyar TL'ye ulaşması beklenmektedir. Arz tarafında son

çeyrekte 300.000 m2'ye yakın alan teslim edilerek 2013'te 1 milyon m2 yeni kiralanabilir alan açıldı.

Alışveriş caddeleri ve AVM'ler yeni perakencileri çekiyorlar. Cheese Cake Factory 2015'de Emaar Square'de ve American Eagle 2014'te Mall of İstanbul'da açılacak. Aldo pazara Landmark markası ile yeniden girdi. Arz tarafında, dördüncü çeyrekte Zorlu Center (60.000 m2), Next Level (42.000 m2), Taurus Ankara (49.800 m2), Armada Ankara genişleme projesi (26.000 m2), Forum Gaziantep (45.000 m2), Palladium Antakya (40.000 m2) ve Şanlıurfa Piazza (45.000 m2) açılan yeni AVM'lerdir.

Nüfusu 14.1 milyon olan İstanbul Metropoliten Alanında mevcutta 94 alışveriş merkezi bulunmaktadır. 2014 yılı ilk çeyrek itibariyle İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanları 3.25 milyon m2 olup yılsonunda bu rakamın 3.75 milyon m2'ye ulaşması beklenmektedir.

Asya Yakası kent merkezinde yer alan Kadıköy-Üsküdar bölgesinde mevcut stok alanı yaklaşık 320.000 m2, gelecek stok da 230.000 m2 büyüklüğündedir. Bölgede 2014 ve 2015 yıllarında stoka eklenecek olan büyük ölçekli alışveriş merkezi projeleri; Emaar Square İstanbul ve Akasya AVM'dir.

Yine Anadolu Yakasında bulunan Maltepe-Ümraniye bölgesinde mevcut arzın yaklaşık %90'ı oranında bir gelecek stok bulunmaktadır. Bu bölgede 2015 yılı sonuna kadar mevcut arza eklenecek alışveriş merkezleri; Küçükyalı AVM, CanPark AVM ve Metrogarden projesidir.

İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alan 235 m2 iken, Türkiye genelinde bu rakam 106 m2'dir. Gelecekteki arza eklenecek alışveriş merkezleri ve nüfus artış hızı dikkate alındığında 2015 yılı sonunda İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alanın 290 m2'ye ulaşması beklenmektedir.

Perakendede el değiştirme işlem hacmi 2012'deki 390 milyon USD'den daha az 312 milyon USD olarak gerçekleşti. Yatırımcılar AVM'lere turizm ve eğlence aktivitelerini de ekliyorlar. Birincil kira verimlerinde herhangi bir hareket olmazken, perakendenin bütün altsektörlerinde 10-100 baz puan arası düşerek %7 seviyesinde kaldı.

2014'te kredi kartlarına getirilen kısıtlamalar kısa ve orta vadede perakende sektörünü olumsuz etkileyebilir. Kurdaki yükseliş de bazı perakencilerin kira maliyetlerini yükselterek ilave baskı yapabilir.

e) Ofis segmenti

İstanbul ofis pazarı 2013'te oldukça hareketliydi. Büyüyen şirketlerin genişleme ve nitelikli projelerde yer alma isteği, ofis piyasasını arz ve talep doğrultusunda olumlu yönde etkiledi. A sınıfı binalarda yaklaşık 340.000 m2 kiralama ve kurumsal satış işlemi gerçekleşti. Bir önceki seneye göre gerçekleşen işlem hacminin %45 oranında artmış olması, piyasanın hareketliliğinin en belirgin göstergesi oldu.

Gerçekleşen işlemlerin yaklaşık 145.000 m2 kısmı MİA'da gerçekleşti. 2013 yılında yaklaşık 100.000 m2'lik işlemin MİA dışı Asya'da kapanması, ofis kullanıcılarının Anadolu Yakasına olan ilgisini gösterir niteliktedir. Gelişmekte olan ofis bölgelerinde toplamda yaklaşık 65.000 m2 işlem kapandı ve bu işlemlerin 40.000 m2'sinin Kağıthane'de gerçekleştiği görüldü.

Talebin çoğu ekonomi büyümeye devam ettikçe Türkiye'de üs arayan uluslararası şirketlerden kaynaklandı. Hakim sektörler bankacılık, sigorta, tüketici ve hukuk hizmetleridir. Yeni lisans alan ve agresif genişleme stratejileri benimseyen bankalar sebebiyle bankacılık sektörü özellikle aktif idi. Birincil kira verimi MİA'da %7 seviyesinde gerçekleşti.

İstanbul ofis pazarında gerçekleşen işlem büyüklüğünün her yıl artması, yatırımcı ve geliştiricilerin ofis pazarına olan ilgisini artırdı. Artan talep, geliştiricileri ofis projesi geliştirmeye yönelik cesaretlendirmeye devam etti.

2012 yılına göre %16 artış göstererek, 2013 yıl sonu itibariyle A sınıfı ofis stoku toplam 3.2 milyon m2'ye ulaştı. A sınıfı ofis stokunun 2016 yılında 5.7 milyon m2'ye ulaşması beklenmektedir. Ümraniye, son yedi yıllık dönemde en hızlı gelişen ofis bölgesi oldu. Ümraniye, 425.000 m2'ye yaklaşan A sınıfı ofis stokuyla, İstanbul ofis pazarının en büyük ofis stokunu barındıran bölgelerden biri durumuna geldi. Stokun belirgin şekilde artmasına rağmen, boşluğun benzer seviyelerde kalması, MİA-dışı Asya'ya olan talebin en belirgin göstergelerinden biri oldu.

Gelişmekte olan ofis bölgeleri olarak tanımlanan, Ataşehir, Bomonti-Piyalepaşa, Kartal-Maltepe ve Kağıthane'de stok büyümeye devam etti. 2013-2016 arasındaki dönemde gelişmekte olan ofis bölgelerinde yaklaşık 1 milyon m2 ofis projesi geliştirilmesi planlanıyor. Bu bölgeler içerisinde Kağıthane, diğer gelişmekte olan bölgelere kıyasla en hızlı gelişen ofis bölgesidir. Gelişmekte olan dört ofis bölgesinin 2013 yılı sonunda toplam ofis stoku içindeki payı %6 iken, 2016 yılı sonunda bu payın %18 oranına yükselmesi bekleniyor. MİA'nın toplam stok içindeki payının %38 seviyesinde kalacağı öngörülüyor.

2014 yılında ofis alanlarına olan talebin devam edeceği, artan arzla birlikte gerçekleşen işlem hacminin daha da büyüyeceğini öngörüyoruz.

MİA (Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu, Esentepe, Gayrettepe, Beşiktaş, Balmumcu) yeni gelişmekte olan bölgelerin oluşmaya başlamasıyla, MİA'nın geçen seneye göre toplam stok içindeki payı azaldı. Buna göre, 2012 yılında %41 olan payın, 2013 yılı son çeyreğinde %39 oranına gerilediği görüldü.

MİA dışı Avrupa (Taksim, Nişantaşı, Şişli, Fulya, Otim, Havaalanı) toplam stokun %20'sini oluşturdu.

MİA dışı Asya (Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye) toplam stokun %35'ini oluşturdu. Kavacık ve Ümraniye'de inşaatı tamamlanan projelerin, MİA dışı Asya'nın toplam stokunu artırdığı, ancak payını değiştirmedeği görüldü.

Gelişmekte olan ofis bölgeleri (Kağıthane, Bomonti, Piyalepaşa, Kartal, Maltepe, Ataşehir) henüz mevcut olan ofis bölgeleri kadar stok büyüklüğünde olmayıp, toplam stok içindeki payı %6 oldu. Kağıthane'nin Maslak ve Levent'e olan yakınlığından dolayı diğer bölgelere oranla hızlı geliştiği ve gelişmekte olan ofis bölgeleri içindeki en yüksek stok alanına sahip olduğu görüldü.

MİA'daki A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranlarının 2013 birinci ve ikinci çeyrekte yakın seviyelerde olduğu, MİA'daki A sınıfı yeni ofis bina stokunun artmasıyla üçüncü çeyrekte yükseldiği görüldü. MİA'da boşluk oranlarındaki yükseliş dikkat çekicidir. 2008 birinci yarıda %4.8 olan boşluk oranı, 2013 ikinci yarı döneminde %16.4 seviyesine yükseldi. Yedi yıllık dönemde MİA'da büyük metrajlı kiralanabilir alan alternatifi yok denecek kadar azdı. 2013'te ofis stokunun artmasıyla oluşan boş alanlar, kullanıcı tarafında alternatif ofislerin artmasını sağladı.

MİA dışı Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranlarının 2013 birinci ve üçüncü çeyrek dönemi arasında azaldığı, üçüncü ve dördüncü çeyrekte aynı seviyede kaldığı görüldü. MİA dışı Avrupa'da boşluk oranlarının ağırlıklı düşüş yönünde seyrettiği görüldü. 2007 ikinci yarıda %32 seviyesinde olan boşluk oranları, 2013 ikinci yarıda %12 seviyesine geriledi. 2013 birinci yarıda stoka katılan binalarla boşluğun belirgin şekilde arttığı, 2013 ikinci yarıda boşluk seviyesinde tekrar düşüş yaşandığı gözlemlendi.

MİA dışı Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranları inişli çıkışlıydı. MİA dışı Asya'da 2013 yılında stoka katılan binalar, boşluk oranlarının yükselmesine neden oldu. Son yedi yıllık dönemde, MİA dışı Asya'da boşluk oranlarının dengeli bir seyir izlediği gözlemlendi. MİA dışı Asya'nın genel boşluk oranı 2007 birinci yarısında %16.2 seviyesindeydi. Bu oranın 2013 birinci yarısında %12.6 seviyesine düştüğü, 2013 ikinci yarısında tekrar %16.2 seviyesine yükseldiği gözlemlendi. Genel boşluk oranlarındaki bu artışta stok artışı etkili oldu.

2013 dördüncü çeyrek döneminde MİA'da yer alan Levent en yüksek kiranın talep edildiği bölge konumundadır. Levent'te talep edilen kira bedeli 45 USD/m²/ay'dır. MİA'da Maslak ve Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'de inşaatı tamamlanmış ofis binalarında talep edilen en yüksek kira değerlerinin eşitlendiği göze çarptı. Etiler'de talep edilen en yüksek kira bedeli 40 USD/m²/ay'dır.

MİA dışı Asya bölgeleri içerisinde dördüncü çeyrek döneminde Altunizade en yüksek kiranın talep edildiği bölgedir. Altunizade'deki en yüksek kira liste rakamı 35 USD/m²/ay'dır. Ümraniye'de talep edilen en yüksek kira rakamı 25 USD/m²/ay'dır. Geçtiğimiz dönemlerde olduğu gibi Havaalanı, en düşük kira rakamının görüldüğü bölge oldu.

f) 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, 23 Mayıs 2013'te Panora GYO ve Yeni Gimat GYO 16.08.2013 tarihinde 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. Emlak Konut GYO'nun yeni projeler ve arsa alımlarının finansmanı için 11 Kasım 2013'te gerçekleştirdiği ikincil halka arzında hisse başına nihai fiyat 2.50 lira olurken, halka arzın büyüklüğü 3.25 milyar lira oldu ve borsada gerçekleşen en büyük halka arzlarından biri oldu.

Şirket	Nominal Tutar (Bin TL)	Halka Arz Oranı (%)	Toplam Hasılat (Bin TL)	Halka Arz Fiyatı (TL)	İlk İşlem Tarihi	Satın Alan 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) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: II No:14.1 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 – 31 Aralık 2013 hesap dönemine ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Mali Tablolarından alınan bilgiler aşağıdadır.

mn TL	2013	2012	Değişim
Satışlar	343.769	225.031	52,8%
Konut	193.451	84.691	128,4%
AVM kira	115.990	102.232	13,5%
Diğer	34.328	38.108	-9,9%
SMM	-177.953	-86.339	106,1%
Konut	-132.897	-41.145	223,0%
AVM kira	-10.693	-7.537	41,9%
Diğer	-34.363	-37.657	-8,7%
Brüt Kar	165.816	138.692	19,6%
<i>Brüt marj</i>	<i>48,2%</i>	<i>61,6%</i>	<i>-13,40 pp</i>
<i>Brüt marj (Konut & Ofis)</i>	<i>31,3%</i>	<i>51,4%</i>	<i>-20,12 pp</i>
<i>Brüt marj (AVM)</i>	<i>70,0%</i>	<i>67,8%</i>	<i>2,23 pp</i>
Faaliyet giderleri	-26.031	-16.997	53,2%
Genel yönetim giderleri	-19.633	-11.718	67,5%
Paz satış giderleri	-6.398	-5.279	21,2%
Diğer gelir(gider)	1.807	-1.161	NA
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artislari (azalislari)	222.203	156.638	41,9%
Faaliyet karı	363.795	277.172	31,3%
Gayrimenkul değer artisi haric faaliyet karı	141.592	120.534	17,5%
İştiraklerden alınan temettü	15.295	12.835	19,2%
VFOK *	156.887	138.746	13,1%
<i>VFOK marjı (%)</i>	<i>45,6%</i>	<i>61,7%</i>	<i>-16,02 pp</i>
Amortisman	736	570	29,1%
VAFOK *	157.623	139.316	13,1%
<i>VAFOK marjı(%)</i>	<i>45,9%</i>	<i>61,9%</i>	<i>-16,06 pp</i>
İştiraklerden gelir (gider)	58.280	-1.059	NA
Net faiz geliri(gideri)	-60.639	14.396	NA
Net diğer finansal gelir (gider)	0	2.045	-100,0%
Kur farkı geliri (gideri)	-184.854	33.628	NA
Vergi öncesi kar	191.877	339.017	-43,4%
Vergi gideri	-1.321	-2.132	-38,04%
Net kar	190.556	336.885	-43,44%
<i>Net kar marjı</i>	<i>55,4%</i>	<i>149,7%</i>	<i>-94,27 pp</i>

	2013/12	2012/12	Değişim
Toplam Net borç (000 TL)	1.537.415	524.529	193,10%
Ortalama kredi vadesi (Yıl)	5	5	0
Ortalama faiz oranı*	4,33%	4,85%	-0,53 pp
Kaldıraç (toplam aktiflerin %'si olarak finansman kredileri)	40,5%	21,3%	19,13 pp
Net borcun özkaynaklara oranı	51,5%	18,4%	33,04 pp
Net borç / Aktifler (%)	24,2%	11,7%	12,53 pp
Özkaynakların aktiflere oranı	47,0%	63,3%	-16,31 pp
LTV oranı (Net borç / Gayrimenkuller)	35,7%	14,0%	21,78 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	2,6	9,7	-7,08 pp
Net borç / VAFÖK (kere)	9,75	3,77	5,99 pp
Net Borç / Piyasa Değeri (%)	90,7%	32,6%	58,12 pp
Personel Sayısı	176	289	-39,10%

(000 TL)	2013/12	2012/12	Değişim %
NAKİT VE NAKİT BENZERİ	1.033.198	434.630	138%
TİCARİ ALACAKLAR	207.596	157.366	32%
STOKLAR	485.489	487.622	0%
PEŞİN ÖDENEN GİDERLER	140.282	23.310	502%
DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	7.535	8.152	-8%
DÖNEN VARLIKLAR	1.874.100	1.111.080	69%
TİCARİ ALACAKLAR	32.868	50.387	-35%
ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞ.YAT.	275.754	224.960	23%
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	3.514.788	3.043.707	15%
MADDİ DURAN VARLIKLAR	2.297	1.375	67%
MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	150	159	-6%
STOKLAR/INVENTORY	24.942	-	NA
PEŞİN ÖDENEN GİDERLER	549.309	850	64525%
DİĞER DURAN VARLIKLAR	77.763	61.897	26%
DURAN VARLIKLAR	4.477.871	3.383.335	32%
TOPLAM VARLIKLAR	6.351.971	4.494.415	41%
FİNANSAL BORÇLAR	277.719	70.345	295%
U.V. KREDİLERİN K.V. KISIMLARI	246.207	122.247	101%
TİCARİ BORÇLAR	103.726	76.209	36%
DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	13.506	7.115	90%
DÖNEM KARI VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ	497	448	11%
ERTELENMİŞ GELİRLER	370.901	388.896	-5%
DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	5.788	2.289	153%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.018.345	667.549	53%
FİNANSAL BORÇLAR	2.046.687	766.567	167%
TİCARİ BORÇLAR	299.118	213.000	40%
ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	232	232	0%
DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	0	32	-100%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.346.037	979.831	139%
ÖDENMİŞ SERMAYE	500.000	500.000	0%
HİSSE SENEDİ İHRAÇ PRİMLERİ	25.770	25.770	0%
YASAL YEDEKLER	16.639	5.239	218%
HAZİNE HİSSELERİ	-1.195	-1.195	0%
GEÇMİŞ YIL KARLARI	2.255.821	1.980.336	14%
NET DÖNEM KARI	190.556	336.885	-43%
ÖZKAYNAKLAR	2.987.591	2.847.035	5%
TOPLAM KAYNAKLAR	6.351.971	4.494.415	41%

PWC; UFRS 11 Ortak Düzenlemeler standardının 01.01.2013'ten itibaren yürürlüğe girmesinden dolayı mali tablolarda 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 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, 31.12.2013 tarihi itibarıyla % 41.3 oranında artarak 6.351.973 bin TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı % 47, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %53'tür.

Şirket aktiflerinin %63.3'ünü yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklar, %10.8'ini TOKİ ve müteahhitlere verilen avanslardan oluşan peşin giderler, %16.2'sini nakit ve nakit benzeri varlıklar 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. Torun Center projesi kapsamında TOKİ'ye 544.9 milyon TL avans verilmiştir. Ayrıca Mall of İstanbul'un yan parselinde bulunan ve otel projesi için satın alınan 12.131 m2 arsa için için Başakşehir Belediyesi'ne 75.1 milyon TL avans verilmiştir. Şirketin hazır değerleri 434.6 milyon TL'den MOI ve Torun Center önsatış avansları ve üçüncü çeyrekte alınan 610 milyon USD'nin kredinin çekilen dilimlerinin de etkisiyle 1 milyar TL'ye çıkmıştır.

Hazır değerlerin 365 milyon TL'si 30 günden kısa süreli olarak değerlendirilirken, 742.3 milyon TL'nin tamamı döviz cinsinden (311.7 milyon USD ve 26.2 milyon €) yıllık %2.96-3.21 mevduatta değerlendirilmiştir. Nakit ve nakit benzeri kalemlerinin %72'si (2012: %47.4) dövize bağlanmıştır.

Kısa ve uzun vadeli stoklar yılsonuna göre %4.6 artışla 510.4 milyon TL'ye çıkmıştır. Stokların 380 milyon TL'si Mall of İstanbul olmak üzere 468.8 milyon TL'si tamamlanmış konutlardan, 16.4 milyon TL'si Maltepe arsasından gelmektedir.

Şirket bu dönemde 337.3 milyon TL'si Mall of İstanbul, 98.2 milyon TL Torun Center ve 32 milyon TL Torun Tower projesi olmak üzere 495.9 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.

	2012	2013
Yatırımlar	310,7	495,9
<i>MOI</i>	186,3	337,4
<i>Korupark Evleri</i>	59,8	12,8
<i>Torun Tower</i>	28,9	32,1
<i>Torun Center</i>	28,0	98,3
<i>Bulvar Samsun</i>	7,9	
<i>AVM Yenileme Harcamaları</i>	3,3	
<i>Diğer</i>	7,0	15,4

Mall of İstanbul projesinin 2013 sonuna kadar taahhütlü önsatışları 485 milyon TL'ye ulaşmıştır. Ancak 24 Aralık'ta teslimler başladığı için bunun 132.1 milyon TL'si kesin satış gelirlerine aktarılmıştır, 352.9 milyon TL'si bilançoda alınan avanslar altında gösterilmiştir. Mall of İstanbul'da 1.081 konuttan 921 adedi ve 180 ofisten 126 adedi 2013 sonuna kadar satılmıştır. Torun Center'da ise taahhütlü önsatış tutarı 228.1 milyon TL'dir. Mapfre önsatışının 72 milyon TL'si henüz bilançoğa yansımamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değeri 2012'de 3.043 milyon TL iken, yatırım harcamalarının eklenmesi ve değer atışı ile 2013'te 3.514 milyon TL'ye çıkmıştır.

2013'te Korupark I ve II'de 5 konutun (1.182 m2) teslimi yapılmıştır. Korupark I ve II. Etapta toplam satılabilir 49 daire bulunmaktadır. Torium'da 6 daire (763 m2) satılmış olup, 33 daire stokta beklemektedir. Nish İstanbul'da ise 4 ofis (1.080 m2) satılmıştır (Stokta 2 konut, 4 ofis ve 15 mağaza bulunmaktadır.)

83.9 milyon TL KDV alacağı bulunmaktadır.

Pasif tarafında ise, en ağırlıklı kalem 2.570 milyon TL ile banka kredileridir. Kredilerde artış %167.9'dur. Bunun sebebi kur etkisi olduğu kadar, ikinci çeyrekte çekilen 45 milyon USD MOI kredisinin son dilimi ile iki yıl vadeli 70 milyon USD işletme kredisi ve üçüncü çeyrekte çekilen 285 milyon USD Paşabahçe ve refinansman kredisidir. Ayrıca Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı tarafından 02.02.2011 tarihinde alınan 200 milyon USD tutarındaki kredinin geriye kalan 150.7 milyon USD tutarındaki borcu 01.11.2013 tarihinde Torunlar GYO'ya transfer edilmiştir. Toplam kredilerin %80'i uzun vadeli kredilerdir. Kredinin %74.7'si USD, %22.3'ü Euro ve %2.8'i TL cinsindedir. 31.12. 2013 itibariyle ağırlıklı ortalama kredi maliyeti TL kredi hariç %4.85'den %4.33'e inmiştir. USD kredi maliyeti %4.60 ve € kredi maliyeti %3.43'tür.

Şirketimizin net borcu 1.537 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu açığı 753.5 milyon TL'den (120 milyon € ve 264.3 milyon USD) 1.747 milyon TL'ye (173.8 milyon € ve 579.5 milyon USD) çıkmıştır.

Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar 402.8 milyon TL'dir. Bunun 228.8 milyon TL'si Torun Center önsatışları sebebiyle alınan avanslar ile Özelleştirme İdaresi Başkanlığından ihale ile alınan Paşabahçe arazisine ilişkin kalan 71 milyon TL borçtan oluşmaktadır.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yıla göre %52.8 artarak 343.7 milyon TL'dir. 2013 satış hasılatının %43.8'i AVM kira gelirleri, %56.2'si konut satış gelirleridir. AVM kira gelirlerindeki artış %13.5'dir. Korupark III Teras Evlerinde 149 daire satılarak 51.2 milyon TL hasılat elde edilmiştir. 678 daireden 431'nin teslimi tamamlanmıştır. Mall of İstanbul'da ise 146 konut ve 126 ofis satılarak 132.1 milyon TL kesin satış geliri elde edilmiştir.

2012'de şirket %61.6 brüt marjla çalışırken, 2013'te %48.2 brüt marjla çalışmaktadır. Konut ve ofisler %31.2 ile satılmakta, AVM'ler ise %70 marjla çalışmaktadır. Korupark AVM %79.0 (2012: %74), Antalya Deepo %69.5 (2012:%75.3), Zafer Plaza %72.9 (2012:%72.9), Torium %58.5 (2012:%57.0) marjla çalışmaktadır. Korupark Konutları ise %45.1 (2012: %52.3) brüt marj bırakmaktadır. 2013'te satılan Mall of İstanbul ofisleri %37.6 ve konutları %2.8 marj ile gelir tablosuna yansımıştır. Mall of İstanbul konut ve ofis tarafında 203 milyon TL adil değerle değerlendirilen arsa maliyeti inşaat maliyetine eklenirken, ilk satılan ve nisbeten daha düşük fiyatlı konutların ilk önce teslim edilmesi konut marjlarını bu dönem için düşürmüştür.

Şirketimizin faaliyet giderleri %53.2 artmıştır. 7.9 milyon TL olan genel yönetim giderlerindeki artışın ana sebebi sosyal amaçlı olarak yapılan 5.4 milyon TL bağıştır. Personel giderleri 14.3 artışla 3.5 milyon TL'dir. Emlak ve damga vergisi bu dönemde %57.7 artışla 8.2 milyon TL'dir. Mall of İstanbul ve Torun Center projeleri sebebiyle konut pazarlama satış giderleri %10.7 artarak 2.5 milyon TL'ye, reklam giderleri %18.2 artışla 2.6 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) %13.1 artışla 157.6 milyon TL'ye yükseltti. Gayrimenkul değer artışı/azalışı hariç tutularak hesaplanan VAFÖK marjı %61.9'dan %45.9'a inmiştir.

2013'te TL USD'ye karşı %19.7 ve €'ya karşı %24.8 değer kaybetmiştir. Şirketin 1.7 milyar TL açık pozisyonu sebebiyle 184.8 milyon TL kur farkı gideri oluşmuştur. Faiz gideri %150 artışla 94 milyon TL olarak tahakkuk etmiş ve faiz geliri azalan nakit ve düşen faiz oranları sebebiyle %35.7 düşerek 33.4 milyon TL'ye gerilemiştir. Ayrıca Mall of İstanbul projesinde 49.9 milyon TL ve Torun Tower projesinde 1.8 milyon TL faiz ve kur farkı aktifleştirilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 2013 sonunda yeniden değerlendirilmesi neticesinde 222.2 milyon TL değer artış kazancı ortaya çıkmıştır. Fiktif bu gelir aynı şekilde fiktif kur farkı giderini bertaraf etmiştir. 2013 yılı 190.5 milyon TL net kar ile kapanmıştır.

ORTAKLIĞIN UNVANI:

TORUNLAR GYO A.Ş.(Tescil tarihi 21.01.2008)

3. İşletmenin performansını etkileyen ana etmenler, işletmenin faaliyette bulunduğu çevrede meydana gelen önemli değişiklikler, işletmenin bu değişikliklere karşı uyguladığı politikalar, işletmenin performansını güçlendirmek için uyguladığı yatırım ve temettü politikası:

Şirketimizce gayrimenkul sektöründeki yatırımlar titizlikle takip edilmektedir. Yönetim Kurulumuzca karar verilen yatırımlar ve bu taşınmazlar üzerinde geliştirilecek olan projeler sektördeki yerimizi daha da güçlendirecektir.

4. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları:

Şirketimizin 31 Aralık 2013 tarihi itibariyle konsolide varlıklarının %47'si (31.12.2012: %63.3) öz kaynaklarla, % 53'ü (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 %76.4'ü (31.12.2012:%58.2) finansal borçlardan kaynaklanmaktadır. Şirketimizin Aralık 2012 sonunda 524.5 milyon TL olan net finansal borcu, Aralık 2013'te alınan iki kredi ve Torun Center iş ortaklığı kredisinin Torunlar GYO'ya aktarılması sebebiyle 1.537 milyon TL'ye çıkmıştır.

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

5. Risk yönetimi

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak amacıyla 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 31.12.2013 itibariyle, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %67.7'sini 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 bütünsel 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 sözkonusu 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 bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir. Şirket yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

Faiz oranı riski

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

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

Şirketimizin bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2013 tarihinde USD ve Avro para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük kalsaydı ve diğer tüm

değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 5.7 milyon TL düşük/yüksek olacaktı (31.12.2012: 5.4 milyon TL).

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 sifra yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

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

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

Şirketin 1.747 milyon TL karşılığı (2012: 753 milyon TL) net yabancı açık para pozisyonu bulunmaktadır. Kurlardaki %10 değişim neticesinde USD'nin net kara etkisi 123.6 milyon ve Avro'nun net kara etkisi 49.1 milyon'dur.

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, Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde, pay sahiplerinin gündeme madde konulmasına ilişkin hakları saklıdır.

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.

Kayden izlenen payları tevdi edecek olan pay sahiplerinin "Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda hareket etmeleri gerekmektedir.

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 veya oyların kullanım ve sayımını kolaylaştırıcı bir takım elektronik cihazların aracılığıyla kullanılır. Oy kullanma usulü, toplantı başlamadan önce toplantı başkanı tarafından belirlenir. El kaldırmayanlar ret oyu vermiş sayılır ve bu oylar değerlendirmede 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, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerine uygun olarak düzenlenir.

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

2013 yılında olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır. 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'na 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: II No:14.1 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 – 31 Aralık 2013 hesap dönemine ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

9. 31.12.2013 faaliyet dönemi sonrasında ilgili kamuya açıklanan önemli olaylar:

31.01.2014

Konu

∨
"Değerleme Şirketi Seçimi"

Açıklama

∨
Yönetim Kurulumuzun 31 Ocak 2014 tarihinde yapılan toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı " Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği"nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca; Portföyümüzde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak bir adet değerlendirme şirketi olarak Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin, Portföyümüze o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için en fazla iki adet değerlendirme şirketi olarak Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin , değerlendirme şirketi olarak seçilmesine karar verilmiştir.

06.02.2014

Konu

∨
"Torun Tower projesinde yer alan ofislere ilişkin kiralama sözleşmesi hakkında."

Açıklama

∨
Denizbank A.Ş. ile Ortaklığımız arasında portföyümüzde yer alan Torun Tower ofis projesinin, 30 katına tekabül eden 60.023 metrekarelik bölümünün kiralanmasına ilişkin sözleşme imzalanmıştır.

14.02.2014

Konu

∨
"Yönetim Kurulu Komitelerine Atama Yapılması."

Açıklama

∨
Yönetim Kurulumuzun 14.02.2014 Tarih ve 2014/09 Sayılı toplantısında, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca,

1. Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliklerine yapılacak ilk olağan genel kurul toplantısına kadar

görev yapmak üzere, Ali Alp, Şerife Cabbar ile Mehmet Haluk Yükler'in atanmasına, Üyelerden Ali Alp'in Komite başkanı olarak görev yapmasına,

2. Aday Gösterme Komitesi üyeliklerine yapılacak ilk olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere Mehmet Mumcuoğlu ile Ali Alp'in atanmasına, Mehmet Mumcuoğlu'nun komite başkanı olarak görev yapmasına,

3. Riskin Erken Tespiti Komitesi üyeliklerine yapılacak ilk olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere Mehmet Mumcuoğlu, Ali Alp, yönetim kurulu üyesi ve genel müdür yardımcısı Yunus Emre Torun, genel müdür yardımcısı Remzi Aydın ve genel müdür yardımcısı İsmail Kazanç'ın atanmasına, Ali Alp'in komite başkanı olarak görev yapmasına,

4. Ücret Komisi üyeliklerine yapılacak ilk olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere Ali Alp, Mehmet Mumcuoğlu ve Yunus Emre Torun'un atanmasına, Ali Alp'in komite başkanı olarak görev yapmasına, Karar verilmiştir.

14.02.2014

Konu

✓
"Yatırımcı İlişkileri Bölümü oluşturulması ve atama yapılması."

Açıklama

✓
Yönetim Kurulumuzun 14.02.2014 Tarih ve 2014/08 Sayılı toplantısında,

1- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 3 Ocak 2014 Tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. Maddesi uyarınca, Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak, Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak, Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak, Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uyumun sağlanması amacıyla bir müdür ve iki personelden teşekkül eden Yatırımcı İlişkiler Bölümü kurulmasına,

2- Kurulan yatırımcı ilişkileri bölümünün genel müdür yardımcılarında İsmail Kazanç'a bağlı olarak çalışmasına,

3- Bölümün yöneticiliğine, yatırımcı ilişkileri direktörü olarak görev yapmakta olan Mehmet Haluk Yükler'in atanmasına, Bölümde Zeynep Torun ve Pelin Örsel'in görevlendirilmesine,

4- Halen Kurumsal Yönetim Uygulamaları Koordinatörü olarak görev yapmakta olan Şerife

Cabbar'ın aynı unvanla çalışmaya devam etmesine,

5- Şirket Yönetim Kurulunun 30.04.2010 Tarih 2010/32 Sayılı kararı ile oluşturulan Pay Sahipleri birimine ilişkin iç düzenlemenin yürürlükten kaldırılmasına,

Karar verilmiştir.

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 – 31.12.2013 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 amacıyla 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 31.12.2013 tarihli toplam konsolide varlık değeri 6.351.973 bin TL, aynı tarihli özkaynak (net aktif) değeri 2.987.591 bin TL olup, 500.000.000 TL sermayeli şirketimizin pay başı özkaynak (net aktif) değeri ise 5.98 TL'dir.

Torunlar GYO hisse senedinin 2013 yılı günlük ortalama işlem hacmi 2.518.000 TL olarak gerçekleşmiştir. 2013 Aralık sonu kapanış fiyatı 2,76 TL olan hisse, dönemi 5,98 TL olan pay başına net aktif değerine göre % 54 iskonto ile kapatmıştır. Hisse 2013 yılında İMKB endeksindeki %13,3 ve GYO endeksindeki %25,5 düşüşe karşılık, Mall of Istanbul teslimlerinin geç başlaması ve Aralık ayındaki operasyonun GYO sektörüne etkisi sebebiyle %14,2 değer kaybetti.

31 Aralık 2013 sonu itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 30 adet GYO'nun Piyasa Değerleri toplamı 18.119 milyon TL'dir. Buna göre şirketimizin sektör içerisindeki payı piyasa değerine (PD) göre %7.6'dır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	Milyon TL
Emlak Konut GYO	7.980
Torunlar GYO	1.380
Vakıf GYO	1.211
Saf GYO	984
İş GYO	882
Halk GYO	822
Yeni Gimat GYO	728
Akmerkez GYO	563
Sinpaş GYO	492
Diğer GYO'lar	3.077
Sektör Toplam Piyasa Değeri	18.119

16. Şirketimiz AVM odaklı bir GYO şirkettir. Halka açık 30 GYO şirketi arasında 31.12.2013 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. 31.12.2013 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 Kemankeş Binası
- Korupark 1.ve 2. Etap Konutları Bursa/Osmangazi-Emek
- Nish İstanbul 2 Adet Konut,
- Nish İstanbul 4 Adet Ofis, 15 Adet Mağaza
- Korupark 3.Etap KonutProjesi

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

GAYRİMENKUL PROJELERİ :

- Mall Of Istanbul AVM ve Konut Projesi
- Torun Tower Projesi
- Torun Center Projesi (%65 hissesi)

ARSA VE ARAZİLER :

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

İŞTİRAKLER :

- Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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.

31.12.2013 Torunlar GYO Portföy Tablosu (000 TL)					
	31.12.2013		31.12.2012		
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Ekspertiz Değeri	Toplam Ekspertiz Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Ekspertiz Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değerinde ki Değişim GYG %
Arsalar ve Araziler	462.784	10%	429.077	9%	7,9
İstanbul, Başakşehir, İkitelli-2 (18.208,90 m2)	27.585	1%	32.319	1%	-14,6
İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (60.833 m2)	21.292	0%	21.292	0%	0,0
İstanbul Paşabahçe Arsası (71.909 m2)	395.439	8%	355.793	7%	
İstanbul Maltepe Arsası (6.928 m2) (%50 pay)	18.468	0%	19.673	0%	-6,1
Binalar	1.756.175	37%	1.738.513	36%	1,0
Zafer Plaza Shopping AVM. Bursa/Osmangazi (72.26% hisse)	222.922	5%	197.948	4%	12,6
Korupark AVM. Bursa/Emek	761.768	16%	695.069	15%	9,6
Torium AVM	584.643	12%	583.750	12%	0,2
Korupark 1. and 2. Etap,İşyerleri+Depolar	18.054	0%	16.644	0%	8,5
İstanbul/Beyoğlu - Kemankeş Boutique Hotel Binası	18.326	0%	17.545	0%	4,5

Korupark Konutları 1. and 2. Etap Bursa/Osmangazi-Emek 57 daire (11.596 m2)	24.227	1%	31.813	1%	-23,8
Nişstanbul 4 ofis (1.070 m2)	5.350	0%	10.755	0%	-50,3
Nişstanbul 2 konut (179 m2)	895	0%	1.455	0%	
Nişstanbul 15 işyeri (2.783 m2)	19.481	0%	18.089	0%	
Korupark Konutları Bursa,Osmangazi, Emek- 3. Etap 247 daire (38.605 m2)	94.725	2%	159.082	3%	-40,5
Torium konutları 33 daire (3.675 m2)	5.784	0%	6.363	0%	-9,1
Gayrimenkul Projeleri	1.946.498	41%	1.313.896	28%	48,1
Mall of Istanbul projesi İstanbul, Başakşehir, İkitelli-2 (122.859,93 m2)	1.223.877	26%	1.034.334	22%	18,3
Torun Center projesi İstanbul, Şişli	347.671	7%			
Torun Tower projesi İstanbul, Şişli, Esentepe (14.991,60 m2)	374.950	8%	279.562	6%	34,1
ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI	4.165.457	87%	3.481.486	73%	19,6
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLERİ	Ekspertiz Değeri	Toplam ekspertiz değeri içindeki payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam ekspertiz değeri içindeki payı %	Ekspertiz değerinde ki değişim GYG %
Ankamall and Crown Plaza Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. (% 14,83 hisse)	209.241	4%	192.795	4%	8,5
Netsel Marina, Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (% 44,60 hisse)	36.886	1%	36.813	1%	0,2
Bulvar Samsun Shopping Mall TTA.Gayrimenkul Yat.ve Yönetim A.Ş. (% 40 hisse)	58.736	1%	52.523	1%	11,8
Deepo Antalya TRN AVM.Yatırım ve Yönetim A.Ş. (% 99,997 hisse)	293.458	6%	266.790	6%	10,0
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLER TOPLAMI	598.321	13%	548.921	12%	9,0
TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	4.763.778	100,00%	4.030.407	84,61%	18,2
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Ekspertiz Değeri	Toplam ekspertiz değeri içindeki payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam ekspertiz değeri içindeki payı %	Ekspertiz değerinde ki değişim GYG %
Vadeli/Vadesiz Döviz Mevduatı	742.335	13%	131.743	3%	463,5
Vadeli/Vadesiz TL Mevduatı	290.863	5%	302.887	7%	-4,0

TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	1.033.198	18%	434.630	10%	137,7
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	5.796.976	100%	4.465.037	100%	29,8
DİĞER VARLIKLAR	554.995		61.704		799,4
BORÇLAR	3.364.380		1.647.379		104,2
NET AKTİF DEĞER	2.987.591		2.879.362		3,8
HİSSE SAYISI	500.000.000		500.000.000		0,0
HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER	5,98		5,76		3,8
KAPANIŞ AĞIRLIKLIL ORTALAMA HİSSE FİYATI	2,76		3,22		-14,3

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

Kira sözleşmelerine istinaden hesaplanan kira bedellerinin para birimi dağılımı %63'ü €, %37'si USD şeklinde olup, taşınmaz bazında kiralama bilgileri şu şekildedir:

AVM	ALIŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)	DAĞILIMI
Zafer Plaza	24.03.2009	31.12.2013	222.922.442	12%
Korupark AVM	25.07.2008	31.12.2013	761.707.784	41%
Torium AVM	13.09.2011	31.12.2013	584.642.922	31%
Deepo Outlet Center	14.07.2011	31.12.2013	293.465.447	16%
TOPLAM			1.862.738.595	100%

31.12.2013 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri 116 milyon TL'dir.

Projeler:

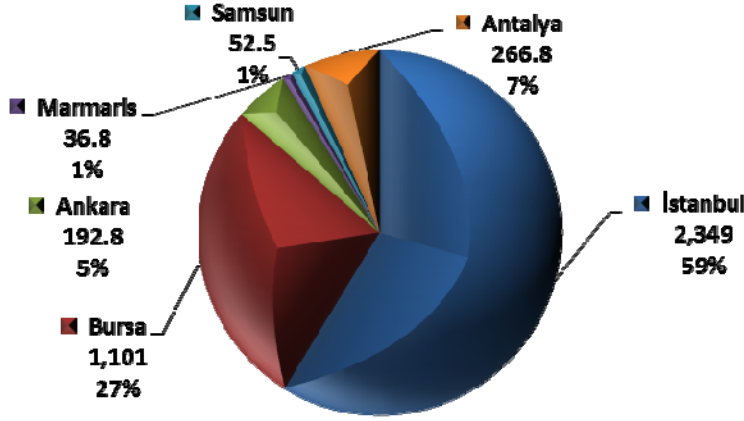
PROJELER	ALIŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)	DAĞILIMI
Mall of İstanbul	20.07.2011	31.12.2013	1.223.876.941	63%
Torun Tower	07.06.2011	31.12.2013	374.949.794	19%
Torun Center	10.11.2011	31.12.2013	347.671.511	18%
TOPLAM			1.946.498.246	100%

Arsalar:

ARSALAR	ALIŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)	DAĞILIMI
İkitelli, Başakşehir	26.01.2011	31.12.2013	27.585.375	6%
Kayabaşı, Başakşehir	05.05.2008	31.12.2013	21.292.620	5%
Paşabahçe	19.09.2012	31.12.2013	395.438.698	85%
Maltepe	19.07.2011	31.12.2013	18.467.775	4%
TOPLAM			462.784.468	100%

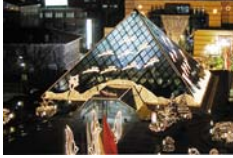
31.12.2013 TARİHLİ PORTFÖYÜMÜZÜN DETAYLARI

31.12.2013 Tarihli Portföyümüzün Ekspertiz Değerine Göre İller Bazında Dağılımı
(Milyon TL)



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 06.01.2014 tarih ve SvP_13_TRGYO_09 no.lu değerlendirme raporundaki Zafer Plaza AVM'nin değeri 222.922.442 TL.dir. Gayrimenkulün rayiç yıllık kira bedeli olarak, %100 doluluk halinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımıyla hesaplanan 18.750.251,-TL'nin; Torunlar GYO payı, 15.679.513 TL (değerleme tarihi itibarıyla 7.705.299,-\$)'nın olacağı; bu adil (rayiç) kira bedelinin, kiralanan alan üzerinden ortalama 35,33ABD\$/m2/ay kiralama bedelini ifade ettiği kanaatine varılmıştır. Aylık kira gelirinin %63'ü ABD doları; %37'si Euro döviz cinsindedir.

AVM Bilgileri;

Kiralanabilir Alan	:	23.448 m2
Sirkülasyon Alanı	:	17.235 m2
Toplam Kapalı Otopark Alanı	:	14.377 m2
<i>Toplam İnşaat Alanı</i>	:	<i>57.112 m2</i>

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 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 31.12.2013 tarih ve SvP_13_TRGYO_10 no.lu değerlendirme raporundaki Korupark AVM'nin değeri 761.707.784 TL.dir. Gayrimenkulün rayiç yıllık kira bedeli olarak, %100 doluluk halinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımıyla hesaplanan 55.132.709,-TL'nin (değerleme tarihi itibarıyla 27.093.572,-ABD\$)'nin olacağı; bu adil (rayiç) kira bedelinin, kiralanabilir alan üzerinden ortalama 29,76ABD\$/m2/ay kiralama bedelini ifade ettiği kanaatine varılmıştır. Aylık kira gelirinin %11'i ABD doları; %89'u Euro döviz cinsindedir.

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 06.01.2014 tarih ve SvP_13_TRGYO_04 no.lu değerlendirme raporundaki Torium AVM. 'nin değeri 584.642.922 TL. 'dir. Gayrimenkulün rayiç yıllık kira bedeli olarak, %100 doluluk halinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımıyla hesaplanan 44.092.913,-TL'nin (değerleme tarihi itibarıyla 21.668.344,-ABD\$)'nın olacağı; bu adil (rayiç) kira bedelinin, kiralanabilir alan üzerinden ortalama 16,12ABD\$/m2/ay kiralama bedelini ifade ettiği kanaatine varılmıştır. Aylık kira gelirinin %71'i ABD doları; %28'i Euro döviz cinsindedir.

Konut Alanı	:	5.723 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 06.01.2014 tarih ve SvP_13_TRGYO_05 no.lu değerlendirme raporundaki Torium Konut Projesinin değeri 5.783.992 TL. 'dir. 53 konutun şu ana kadar 20 adedi satılmıştır. 2013 yılında satılan 6 adet konuttan (763 m2) 1.248.000 TL satış geliri temin edilmiştir. 31.12.2013 tarihi itibarı ile satışlar sonrası kalan 33 adet (Brüt 3.675 m2) satılabilir daire vardır.

- **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 06.01.2014 tarih ve SvP_13_TRGYO_11 no.lu değerlendirme raporundaki değeri 18.053.848 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 06.01.2014 tarih ve /SvP_13_TRGYO_06 no.lu değerleme raporundaki Beyoğlu Kemankeş bina ve arsasının değeri 18.326.309 TL. dir.

- **Korupark 1.ve 2. Etap Konutları Bursa/Osmangazi-Emek :**



Bursa–Mudanya yolu üzerinde Bursa ili, Osmaniye 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 31.12.2013 tarihine kadar 330 daire (Brüt 54.999 m²) satışı yapılarak sahiplerine teslimatı yapılmıştır. 31.12.2013 tarihi itibarı ile satışlar sonrası kalan 13 adet (Brüt 2.119 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 31.12.2013 tarihine kadar 367 daire (Brüt 58.972 m²) satışı yapılarak sahiplerine teslimatı yapılmıştır. 31.12.2013 tarihi itibarı ile satışlar sonrası kalan 43 adet (Brüt 9.350 m²) satılabilir daire vardır.

Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 06.01.2014 tarih ve SvP_13_TRGYO_11 no.lu değerleme raporunda 51 adet dairenin (Brüt 10.162 m²) değeri 24.226.587 TL 'dir.

2013 yılında 5 adet (1.182 m²) daire satışından 2.341.000 TL satış geliri elde edilmiştir.

- Nish İstanbul 2 Adet Konut:



İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi 338 Ada, 3 Parselde kayıtlı Nish İstanbul Projesinden yapılan satışlar sonrasında Şirketimiz uhdesinde 2 Adet Konut (Brüt 179 m2) kalmıştır. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 06.01.2014 tarih ve SvP_13_TRGYO_07 no.lu değerlendirme raporundaki değeri 895.000 TL.dir.

- Nish İstanbul 4 Adet Ofis + 15 Adet Mağaza : İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi 338 Ada, 3 Parselde kayıtlı Nish İstanbul Projesinden yapılan satışlar sonrasında 31.12.2013 itibariyle Şirketimiz uhdesinde 4 Adet Ofis (Brüt 1.070 m2), 15 Adet Mağaza (Brüt 3.425,17 m2) kalmıştır. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 06.01.2014 tarih ve SvP_13_TRGYO_07 no.lu değerlendirme raporundaki değeri 24.831.000 TL.dir.

2013'te 4 ofis (1.080 m2) satılarak 6.525.000 TL satış geliri elde edilmiştir.

-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. 2013 yılında 149 adet konut satılarak 51.211.000 TL satış geliri elde edilmiştir. 3. Etap 678 adet konuttan 31.12.2013 tarihine kadar 431 daire (Brüt 63.580 m2) satışı yapılarak sahiplerine teslimatı yapılmıştır. 31.12.2013 tarihi itibarı ile satışlar sonrası kalan 247 adet (Brüt 38.605 m2) satılabilir daire vardır. 31.12.2013 itibariyle Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 06.01.2014 tarih ve SvP_13_TRGYO_13 no.lu değerlendirme raporundaki Korupark 3.Etap 38.605 m2 değeri 93.367.697 TL'dir.

GAYRİMENKUL PROJELERİ :

- Mall Of İstanbul AVM ve Konut Projesi:



İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesiinde kain tapununun 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 06.01.2014 tarih ve SvP_13_TRGYO_08 no.lu değerlendirme raporundaki ekspertiz değeri 1.223.876.941 TL'dir (aynı proje alanındaki İkitelli arsası hariç).

31.12.2013 itibariyle konutların %86'i ve ofislerin %75'i tamamlanmıştır. 1.081 konutun (121.426 m2) 921 adedinin ve 180 ofisin (34.245 m2) 126 adedinin taahhütlü ön satışı yapılarak 536.049.000 TL avans alınmıştır. Konut ve ofisler 24.12.2013 tarihinde teslim edilmeye başlamıştır.

Proje İnşaatı Başlangıcı	:	Mart 2011
Proje İnşaatı Bitişi	:	Nisan 2014
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

- 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 06.01.2014 tarih ve SvP_13_TRGYO_02 no.lu değerlendirme raporundaki Torun Tower Projesinin değeri 374.949.794 TL'dir. 06.02.2014 tarihinde Denizbank ile Torunlar GYO arasında 60.133 m2 kiralanabilir alan için 10 yıl süreli kiralama sözleşmesi yapılmıştır.

- **Torun Center Projesi:**



Mülkiyet	Torunlar GYO (%65), Torun Yapı (%30), Kapıcıoğlu (%5)
Kiralama/Mülkiyet durumu	Gelir paylaşımı
İnşaata başlama tarihi	2012
Tahmini faaliyete geçiş tarihi	2015
Tahmini yatırım	425 milyon TL (209 milyon ABD doları)
Arsa alanı (m ²)	34.640
Satılabilir alan (m ²)	63.004 m ² Konut, 45.263 m ² Ofis (Kule), 32.053 m ² Ofis (Yatay)
Birim sayısı	579 (353 konut, 226 ofis)
Ekspertiz değeri (Aralık 2013)	347.7 milyon TL (171.3 milyon ABD doları)/226 milyon TL (111.3 milyon ABD doları)
Mevcut durumu	İnşaat halinde

Mülkiyeti TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, Ali Sami Yen Stadyumunun bulunduğu, 58 Pafta, 1199 Ada, 384 nolu parselin arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi, özel teknik şartnamede belirtilen ada parsellerdeki arsa üzerine, tüm giderleri yüklenici tarafından karşılanmak üzere, turizm, ticaret alanları ve rekreasyon alanının yapılması işini Şirket'in dahil olduğu ortak girişim grubu kazanmış olup, sözkonusu iş ile alakalı olarak, 18 Ekim 2010 tarihinde Torunlar Aşçıoğlu Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı unvanıyla kurulmuş olup ortaklık yapısı %65 Torunlar GYO, %30 Aşçıoğlu İnşaat Taahhüt Turizm ve Ticaret AŞ ve %5 Kapıcıoğlu İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ şeklinde belirlenmiştir. Sözkonusu proje kapsamında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile 10 Kasım 2010 tarihinde Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi imzalanmıştır.

22 Haziran 2012 tarihinde proje ortakları ve Torun Yapı arasında imzalanan devir ve temlik sözleşmesine istinaden Aşçıoğlu İnşaat Taahhüt Turizm ve Ticaret AŞ proje ortaklığında yer alan tüm hak ve alacaklarını Torun Yapı Sanayi ve Ticaret AŞ'ye devir ve temlik etmiştir. Bu kapsamda proje ortaklığının unvanı Torunlar GYO-Torun Yapı- Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı şeklinde değişmiş olup Torun Yapı, Aşçıoğlu İnşaat Taahhüt Turizm ve Ticaret AŞ'nin %30'luk ortaklık payına sahip olmuştur. Sözkonusu değişiklik TOKİ tarafında 3 Ağustos 2012 tarihinde onaylanmıştır.

Sözkonusu proje inşaatının başlayabilmesi için gerekli olan yapı ruhsatı Şişli Belediyesi tarafından 31 Mayıs 2012 tarihinde düzenlenmiş olup 3 Ağustos 2012 tarihinde şirkete teslim edilmiştir. 31 Aralık 2012 tarihinden sonra TOKİ ile varılan mutabakat çerçevesinde Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesine göre ödenmesi gereken tutarın erken ödemesi gerçekleştirilmiştir. Bu çerçevede yapılan ödeme 508.4 milyon TL'dir.

Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 06.01.2014 tarih ve SvP_13_TRGYO_12 no.lu değerlendirme raporundaki Torun Center Projesinin %65 değeri 347.671.511 TL. (170.850.347 USD)'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 06.01.2014 tarih ve SvP_13_TRGYO_08 no.lu değerlendirme raporundaki değeri 27.585.375 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 31.12.2013 tarih ve SvP_13_TRGYO_03 no.lu değerlendirme 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 06.01.2014 tarih ve SvP_13_TRGYO_01 no.lu değerlendirme raporundaki arsaların değerinin Torunlar GYO'nun %50 payına düşen kısmı 18.467.775 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 06.01.2014 tarih ve SvP_13_TRGYO_22 no.lu değerlendirme raporundaki arsaların değeri 395.438.698 TL'dir.

İŞTİRAKLER :

1. Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (% 14,83 hissesi) :



Bünyesinde Türkiye'nin 4. büyük alışveriş merkezi olan Anka Mall ve 263 odalı Crowne Plaza Hotel'i (27.650 m2) barındırmaktadır. Torunlar GYO Yeni Gimat'ın en büyük hissedarıdır. Anka Mall AVM; içlerinde Türkiye'nin en büyük hipermarketinin, bir yapı marketin, çok salonlu bir sinema ve tiyatrunun, çeşitli restoran ve kafelerin, ulusal ve uluslararası markaların bulunduğu 110.899,53 m2'lik kiralanabilir alanda hizmet vermektedir. AVM Aralık 2013 itibarıyla %95.3 doluluk oranına sahiptir.

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

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.

Yeni Gimat 26 Mayıs 2013 tarihinde yapılan genel kurulunda onaylanan esas sözleşme değişikliği ve 31 Mayıs 2013 tarihinde yapılan tescil ve 5 Haziran 2013 tarih ve 8335 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yapılan ilanla GYO'ya dönüşmüş ve şirketin unvanı Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ olarak değişmiştir. Bu kapsamda, Yeni Gimat'ın GYO'ya dönüştüğünün ilan ve tescil edildiği 5 Haziran 2013 tarihinden sonra, GYO statüsünü kazanmış olan Yeni Gimat'ın, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/1 (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır.

Şirket 16.08.2013 tarihi itibarıyla borsada işlem görmeye başlamıştır. 30.09.2013 itibarıyla piyasa değeri 767.692.800 TL'dir. Şirket payları 01.10.2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere A Grubu Listesine alınmış bulunmaktadır. Şirketin 30.09.2013 tarihi itibarıyla borsada işlem görmeyen A Grubu nama yazılı hisse sahibi 884 adet ortağı, borsada işlem görmeyen B Grubu hamiline pay sahibi 1.037 adet ortağı bulunmaktadır.

Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 06.01.2014 tarih ve SvP_13_TRGYO_17 nolu değerlendirme raporuna göre Yeni Gimat'ın sahip olduğu Ankamall ve Crowne Plaza Hotel'deki Torunlar GYO payının gerçeğe uygun değeri 209.240.613 TL'dir.

Yeni Gimat GYO 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.

Şirketin 31.12.2013 itibarıyla kira gelirleri 112.177.255 TL geçen yıla göre %3.7 artmış olup, net karı 220.498.852 TL'dir ve geçen yıldan %121 fazladır.

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 marina 5.971 m2 kiralanabilir alana sahip ve %94 dolulukla çalışan bir de alışveriş merkezi bulunmaktadır.

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

Netsel'in sahibi olduğu 49 yıllığına kiralanmış olan parsellerin üst hakkı ve yapının gerçeğe uygun değeri, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları AŞ'nin 06.01.2014 tarih ve SvP_13_TRGYO_18 nolu değerlendirme raporuna göre Torunlar GYO %44.6 payının karşılığı olarak 36.886.000 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.

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
	<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 06.01.2014 tarih ve SvP_13_TRGYO_16 nolu değerlendirme raporundaki Torunlar GYO payının değeri 58.736.115 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.

	31.12.2013	31.12.2012
	Oran	Oran
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	:	17.522 m2
Toplam İnşaat Alanı	:	37.500 m2
Mağaza Adedi	:	43 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 06.01.2014 tarih ve SvP_13_TRGYO_14 nolu değerlendirme raporundaki Torunlar GYO payının değeri 293.458.000 TL'dir. Gayrimenkulün rayiç yıllık kira bedeli olarak, %98 doluluk halinde, İNA Analizi yaklaşımıyla hesaplanan 2013 yılı itibariyle 7.846.580,-ABD\$'rını olacağı kanaatine varılmıştır. Aylık kira gelirinin %18'si ABD doları; %82'si Euro döviz cinsindedir.

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

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.

	31.12.2013	31.12.2012
	<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 06.01.2014 tarih ve SvP_13_TRGYO_15 no.lu değerleme raporundaki değeri 44.613.258 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 12.230.753 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 06.01.2014 tarih ve SvP_13_TRGYO_14 no.lu değerleme raporundaki Deepo Outlet Center'nin değeri 238.487.144 TL'dir.

Kiralananabilir 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

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

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI :

Şirketin konsolide finansal tablosuna göre 1.033 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 – 31 Aralık 2013 hesap dönemine ait Bağımsız Denetimden 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 – 31 Aralık 2013 hesap dönemine ait Bağımsız Denetimden 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 – 31 Aralık 2013 hesap dönemine ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz. 31 Aralık 2013 tarihli bazı rasyolar aşağıdaki gibidir.

	Bağımsız Geçmiş (Bin TL) 31.12.2013	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Bin TL) 31.12.2012
TORUNLAR GYO. A.Ş.		
CARİ ORAN (DÖNEN VARLIKLAR/KISA VADELİ VARLIKLAR)		
DÖNEN VARLIKLAR	1.874.100	1.111.080
KISA VADELİ YAB. KAYNAKLAR	1.018.343	667.549
CARİ ORAN	1.84	1.66
ASİT-TEST ORANI (DÖNEN VARLIKLAR-STOKLAR-DİĞER DÖNEN VARLIKLAR)/KISA VAD. BORÇLAR		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR-STOKLAR-DİĞER		
DÖNEN VARLIKLAR	1.240.794	591.996
KISA VAD. YABANCI KAYNAKLAR	1.018.343	667.549
ASİT-TEST ORANI	1.21	0.89
NAKİT ORANI (HAZİR DEĞL.+MENKUL KIYM.)/KISA VAD. YAB. KAYNAKLAR)		
HAZ. DEĞ+MEN. KIYMETLER	1.033.198	434.630
KISA VAD. YABANCI KAYNAKLAR	1.018.343	667.549
NAKİT ORANI	1.01	0.65
BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI/ÖZVARLIKLAR)		
BORÇ TOPLAMI	3.364.380	1.647.380
ÖZ VARLIKLAR	2.987.591	2.847.035
BORÇLANMA ORANI (%)	112.6	57.8
K. V. BORÇLARIN TOPLAM BORÇLARA ORANI (KISA VADELİ BORÇLAR/BORÇLAR TOPLAMI)		
KISA VADELİ BORÇLAR	1.018.343	667.549
BORÇ TOPLAMI	3.364.380	1.647.380
K. V. BORÇ. TOPL. BORÇL. ORANI (%)	30.2	40.5
KALDIRAÇ ORANI (BORÇ TOPLAMI/AKTİF TOPLAMI)		
BORÇ TOPLAMI	3.364.380	1.647.380
AKTİF TOPLAMI	6.351.971	4.494.415
Borçlar/Aktifler Oranı (%)	52.9	36.6
ÖZ KAYNAKLARIN AKTİF TOPLAMINA ORANI (Öz Kaynaklar/Toplam Aktif)		
ÖZ KAYNAKLAR	2.987.591	2.847.035
TOPLAM AKTİF	6.351.971	4.494.415
ÖZ KAYNAKLARIN/AKTİFLERE ORANI (%)	47.0	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 yılında ücret ve prim toplamı olarak 2.228.000 TL ödenmiştir.
- 23. Personel ve işçi hareketleri, toplu sözleşme uygulamaları, personel ve işçiye sağlanan hak ve menfaatler:** 01.01.2013-31.12.2013 döneminde şirketimizin çalışan personel sayısı 138'dir. 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 176'dir.
- 24. Yıl içinde yapılan bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalar hakkında bilgiler:**

Esas mukavelenin 6. Maddesine göre Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalmak kaydıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara bağış yapabilir.

01.01.2013-31.12.2013 döneminde Torunlar GYO A.Ş.'de konsolide olarak 5.4 milyon TL bağış ve yardım yapılmıştır.

- 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 :

ÜNVANI	TORUN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM ve YÖNETİM 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 :

ÜNVANI	ZAFER PLAZA İŞLETMECİLİK 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

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

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 – 27.08.2010
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.

ÜN VANI	...
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 31.12.2013 itibarı ile İMKB son seans kapanış fiyatı 2,76 TL’dir.

Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2013 yılı günlük ortalama işlem hacmi 2.518.469 TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak - Aralık 2013	2.518.469	2,76
Ocak - Aralık 2012	2.341.463	3,22

Şirketimizin 31.12.2013 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 6.351.971 bin TL, toplam özsermayesi (net aktif) 2.987.591 bin TL., 500.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 5,98 TL. ’dir.

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2012’e Göre Fark %	31.12.2011	31.12.2011’e Göre Fark %
BİST 100 (XU100)	67.801	78.208	(13,3)	51.266	32,2
BİST GYO (XGMYO)	30.665	41.207	(25,5)	29.848	2,73
TRGYO	2,76	3,22	(14,2)	1,77	55,9

31 Aralık 2013 itibarı ile İMKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 30.665, İMKB 100 Endeksi ise 67.801 seviyesindedir. 2012 yılsonuna göre Türk lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi % 13,3, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ise % 25,5 oranında değer kaybetmiş ve Torunlar GYO hisse senedi %14,2 değer kaybetmiştir.

BİST 2013’te, yabancı portföyündeki sıcak para hareketlerine duyarlı gelişmelere bağlı olarak kan kaybetti. Yabancıların borsada 2012 sonu itibarıyla %65,9 olan payı, 2013 sonunda %62’ye geriledi.

BİST’in aylık olarak açıkladığı “Yabancı banka, aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler” verisine göre; 2013 yılının ilk 11 ayında GYO hisselerinde toplam yabancı satışları 40.405.046 USD idi. 17 Aralık’ta başlayan yolsuzluk operasyonu neticesinde yabancılar Aralık ayında 194.092.796 USD GYO hissesi sattılar. Böylece 2013’ün tamamında yabancıların GYO hisselerinden çıkışı nete 153.687.750 USD oldu. Bunun %91’i Emlak Konut hisselerinden kaynaklandı.

Torunlar GYO hissesinde 2013 başından Kasım ayı sonuna kadar yabancıların toplam net alımı 17.840.791 USD iken, Aralık ayında hisseden 5.837.362 USD yabancı çıkışı olmuş ve yabancıların 2013’teki net alımı 12.003.429 USD ile kapanmıştır.

MKK'nın 31.12.2013 tarihli raporuna göre, Şirketin fiili dolaşımında sayılan paylarının nominal tutarı 69.859.718 TL olup, sözkonusu payların şirket sermayesine oranı %14'tür. Yapı Kredi Yatırım'a göre, efektif fiili dolaşımdaki payların 31.825.724 lot ve yaklaşık %45.5'i (31.12.2012: %40.9) yabancı yatırımcıların elindedir.

28. ORTAKLIK HARCAMALARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

Yatırım Harcamaları	(01.01.2013 – 31.12.2013) / 000 TL
Korupark AVM	
Torium AVM	
Korupark Residences	12.781
Antalya Deepo Outlet	18
Bulvar Samsun*	
Mall of Istanbul	337.398
Torun Tower	32.015
Torun Center*	98.280
Paşabahçe Arsası	686
Antalya Deepo İlave Arsa	1.475
Kiptaş	13.148
Maltepe	87
TOPLAM	495.888

*Torun Center ve Bulvar Samsun özkaynak yöntemi ile konsolide edildiğinden mali tablo dipnotlarında yatırım harcamalarına dahil edilmemektedir.

29. ORTAKLIĞIN PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

SPK'nın 28.07.2011 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 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 %75'lik kısmı gayrimenkullerden, %8'lik kısmı para ve sermaye piyasası araçları ile iştiraklerden oluşmaktadır. Borçlanma sınırı %88'dir. Bu düzenlemeler çerçevesinde, şirketimiz %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 31.12.2013 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.