

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 18 Ağustos 2015 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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



Burak Özpoçraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Ağustos 2015

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2015 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

- 1- Şirket Profili
- 2- Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz
- 3- Yönetim Kurulu Üyelerimiz
- 4- Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 5- Kar Dağıtım Politikası
- 6- GYO Mevzuatındaki Değişiklikler
- 7- Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ
- 8- Önsöz
- 9- 01 Ocak – 30 Haziran 2015 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
- 10- Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Beyanı
- 11- 01 Ocak – 30 Haziran 2015 Hesap Dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPORUN DÖNEMİ: 01.01–30.06.2015 tarihli hesap dönemi

Bu rapor, 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak 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 01.01.2015-30.06.2015 dönemi itibari ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

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

Elektronik Posta Adresi info@torunlargo.com.tr

1. Şirket Profili

Ticari Unvanı	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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.
Sermaye Piyasası	: Kurumsal Ürünler Pazarı
Aracının İşlem Gördüğü	: BIST GAYRİMENKUL YAT: ORT:/BIST MALİ
Pazar ve Şirketin Dahil Olduğu	
Endeksler	: BIST TÜM/BIST TÜM- 100
İşlem Sembolü	: TRGYO
Bloomberg İşlem Sembolü	: TRGYO:TI
Reuters İşlem Sembolü	: TRGYO.IS
Merkez Adresi	: Selvi Çıkmazı No:4 Beykoz 34805 İstanbul
Web sitesi	: www.torunlargo.com.tr
E-posta	: info@torunlargo.com.tr
KEP	: torunlargo@hs01.kep.tr
Mersis	: 0946003285100019

1977'den beri Türk gayrimenkul piyasasında faaliyet gösteren Torunlar Grubu olarak, 1996'da gayrimenkul sektöründeki faaliyetlerimizi perakende, konut, ofis ve otel geliştirme projeleriyle genişletmek üzere Torunlar GYO'nun öncü şirketi olan Toray İnşaat'ı kurduk. Şirketimiz 2008 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmüştür. Şirketimizin amacı, perakende, konut, eğlence ve ofis amaçlı gayrimenkul geliştirme projelerine yatırım yapmaktır.

Torunlar GYO, kaynak bulma, arazi alımı, proje finansmanı, izin alım, tasarım, inşaat denetimi, satış ve pazarlama dahil olmak üzere proje geliştirme ve yönetiminin tüm aşamalarında faaliyet göstermektedir. Şirketimiz, bu temel hizmetlerin yanı sıra, projelerin tamamlanmasının ardından da kiracı karması ve kira yönetimi, kira yapılandırma, yenileme ve genişletme çalışmaları, alışveriş merkezlerinde ziyaretçi trafiğini, doluluk oranlarını ve kira gelirini azami düzeye getirmeyi amaçlayan diğer faaliyetleri yürütmektedir.

Şirketimizin Türkiye gayrimenkul sektöründeki kapsamlı deneyimi ve bilgisi Torunlar GYO'ya, kentsel gelişim, demografik eğilimler ve hedef pazarlardaki potansiyel müşteri profili hakkında net bir bakış açısı kazandırırken, geliştirmeye uygun arsaları avantajlı fiyatlara satın alma imkanı veren geniş bir çevre sağlamaktadır. Yerel belediyeler, yükleniciler, satıcılar ve sektördeki diğer katılımcılarla kurulan köklü ilişkiler, Şirketimize, arsalar ve uluslararası geliştirme şirketlerinin erişiminin olmadığı bazı geliştirme fırsatlarına erişimin önünü açmaktadır. Torunlar GYO, bunun yanı sıra alışveriş merkezlerinde kiracı karmasını oluşturmak için kapsamlı bir yurtiçi ve uluslararası marka perakende ağına ve konut geliştirme projeleri için geniş bir müşteri tabanına sahiptir. Ayrıca Torun Ailesi'nin Türk piyasasındaki güçlü itibarından yararlanmakta olan Torunlar GYO, kiracıları, müşterileri ve Türk gayrimenkul piyasasının diğer katılımcılarının Torunlar ismiyle ilişkilendirdikleri kalite ve güven anlayışıyla faaliyetlerini sürdürmektedir.

Torunlar GYO'nun odaklandığı başlıca alan, İstanbul, Bursa, Antalya, Samsun ve Ankara gibi kentsel bölgelerde geniş ile çok geniş kapsamlı, sınıfının en iyisi alışveriş merkezlerinin geliştirilmesi ve varlık yönetimidir. 30.06.2015 itibariyle 14 gayrimenkul, 2 gayrimenkul geliştirme projesi ve 4 iştirakten oluşan portföyün arasında kira getiren çalışır durumdaki yedi alışveriş merkezi ve bir ofisten oluşan toplam 444.428 m2 BKA bulunmaktadır. 154.456 m2 toplam BKA'ya (Brüt Kiralanabilir Alan) ile Türkiye'nin ikinci büyük AVM'si olan Mall of İstanbul projesi 23 Mayıs 2014'te açıldı ve 66.000 m2 BKA'ya sahip Torun Tower 30 Haziran 2014'te kiracımız Denizbank'a teslim edildi ve 1 Kasım 2014'te Denizbank Genel Müdürlüğü olarak faaliyete geçti. Eski Ali Sami Yen Stadyumu üzerinde geliştirilecek projenin inşaat izni 03.08.2012'de alındı ve inşaat devam ediyor. 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. Mall of İstanbul'un yanındaki 18.208 m2 parselde 18 Aralık 2014'te inşaat ruhsatı alınarak tek kulede otel+ofis projesine başlanmıştır. 30.06.2015 itibariyle 7.3 milyar TL konsolide toplam varlıkları içinde %81.2'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 sınai bina vb. çok amaçlı yaşam ve iş merkezi yatırımları yapma, geliştirme ve yönetme konularında dünyada ve Türkiye'de aranan marka haline getirmek, yüksek getirili yatırımlar yapmak. Şeffaflığı ve güvenilirliği ön planda tutarak istikrarlı şekilde büyümeyi sağlamak.

Misyon

- Konut, ofis, otel, alışveriş merkezleri gibi insanı hedef alan yaşam merkezleri geliştirme konusunda kaliteli yaşam standardı ile eşdeğer en güvenilir isim olmak,
- Planladığımız ve planlayacağımız projelerimizde müşterilerimizin ihtiyaçlarını, tercihlerini azami ölçüde karşılayan ve faydalarını maksimize eden konut, alışveriş, otel, eğlence ve iş merkezleri projeleri geliştirmek ve inşa etmek,
- Ödüllendirici ve tatmin edici bir iş ortamı sağlayarak en iyi çalışanları çekmek ve korumak.

Stratejik hedefler:

Şirket aşağıdaki stratejileri izleyerek rekabet avantajı sağlamayı hedeflemektedir:

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

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

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

3. Yönetim Kurulu

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. 2015'in ilk altı ayında alınan karar sayısı 22 olmuştur.

26.05.2015 tarihinde gerçekleştirilen 2014 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen ve toplam yedi kişiden oluşan Yönetim Kurulu aşağıda listelenmiştir. Genel Kurulda Emre Torun'dan boşalan yönetim kurulu üyeliğine Ali Alp ve bağımsız üye Ali Alp'in yerine Saim Kılıç seçilmişlerdir.

Sermaye Piyasası Kurulu Seri: VI, No:11 sayılı tebliğin 18. Maddesi gereği bağımsız yönetim kurulu üyeleri Saim Kılıç ve Aziz Yeniay'dır.

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.

2014 yılında Genel Kurul'da bağımsız üyeler dahil yönetim kurulu üyelerine aylık net 3.850 TL huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir. 2014 yılında üst yönetime ücret ve prim olarak 1.371.000 TL ve 2015 ilk altı ayda 967.000 TL fayda sağlanmıştır.

Adı Soyadı	Ünvanı	İletişim Bilgileri	Bağımsızlık Durumu	Atanma Tarihi
Aziz TORUN	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür	aziztorun@torunlar.com		Kuruluştan itibaren
Mehmet TORUN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	mehmettorun@torunlar.com		03.05.2010
Prof. Dr. Ali ALP	Yönetim Kurulu Üyesi	alialp@torunlargo.com.tr		08.02.2010
Mahmut KARABIYIK	Yönetim Kurulu Üyesi	mahmutkatrabiyyik@torunlargo.com.tr		21.01.2008
Haluk SUR	Yönetim Kurulu Üyesi	haluksur@torunlargo.com.tr		29.05.2014
Doç.Dr. Saim Kılıç	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	saimkilic@torunlargo.com.tr	Bağımsız üye	26.05.2015

Aziz YENİAY	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	azizyeniay@torunlargo.com.tr	Bağımsız üye	29.05.2014



AZİZ TORUN

Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür

1950’de Erzincan - Kemah’ta doğdu. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi’nden 1975’te mezun oldu.

1976-1982 yıllarında Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı’nda iş müfettişliği yaptı. 1982’de görevinden ayrılarak iş hayatını özel sektörde sürdürme kararı aldı. Bir süre sonra Torunlar Şirketler Topluluğu kuruldu. Aynı zamanda Torunlar Şirketler Topluluğu’nu oluşturan şirketlerin bir bölümünün yönetim kurulu başkanlığını ve yönetim kurulu üyeliğini yapmaktadır. GYODER (Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) Yönetim Kurulu Başkanı’dır.



Mehmet TORUN

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1953’te Erzincan Kemah’ın Ağaçaray köyünde doğdu. Genç yaşta iş hayatına başlayarak büyük bir başarı için gereken adımları attı.

Halen Torunlar Şirketler Topluluğu'nun bünyesinde bulunan; Torunlar Gıda San. ve Tic. A.Ş., Torunlar Enerji San. ve Tic. A.Ş., Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. ve Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı, Torun Yapı San. Tic. A.Ş., Nokta İnşaat A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Netsel Turizm A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.



Mahmut KARABIYIK

Yönetim Kurulu Üyesi

1961'de Afyon - Sincanlı'da doğdu. 1982'de İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun oldu.

1983'teki avukatlık stajının ardından ağırlıklı olarak ticaret hukuku, şirketler hukuku, banka ve sermaye piyasası hukuku, icra-iflas hukuku alanlarında avukatlık yapıyor. Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir.



Haluk SUR

Yönetim Kurulu Üyesi

1973 yılında eğitimine başladığı Boğaziçi Üniversitesi Mühendislik Fakültesi'nden 1978 yılında İnşaat Mühendisi olarak mezun olmuştur. Boğaziçi Üniversitesi Çevre Bilimleri Enstitüsü'nde lisansüstü çalışmasını tamamlayarak Yüksek Mühendis unvanını almıştır. 1981 yılında NATO bursuyla University of Washington'da Çevre Mühendisliği alanında çalışmalarını sürdürmüştür. 1982-83 yıllarında askerlik görevi esnasında T.C. Milli Savunma Bakanlığı NATO Enfrastrüktür Daire Başkanlığı'nda Merkez Kontrol Mühendisi olarak çalışmıştır. 1983-91 yılları arasında Kurucusu ve Genel Müdürü olduğu Yapı Teknik İnşaat şirketinde görevini sürdürmüştür. 1991-99 yılları arasında İhlas Holding

Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Grup Başkanlığında İcra Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. 1999-2006 İhlas GYO'nun kurucu Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürü olarak GYODER'de 2004 yılında Başkan Yardımcılığı ve 2005-2007 yıllarında Başkanlık görevini yürütmüştür. Urban Land Institute (ULI) Türkiye Başkanı, Cushman&Wakefield Türkiye Yönetim Kurulu Başkanı, Gulf Property Marketing GPM Yönetim Kurulu Başkanı, ÇEDBİK Yönetim Kurulu Başkanı, Öztaş İnşaat Yönetim Kurulu Üyeliği, KONUTDER Kurucu Yönetim Kurulu Üyeliği, GYODER Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini halen sürdürmektedir.



Prof. Dr. Ali ALP

Yönetim Kurulu Üyesi

1964 yılında Rize'de doğdu. 1987'de Ankara Üniversitesi'nden işletme lisansı ile mezun oldu. 1991'de Marmara Üniversitesi'nde yüksek lisansını ve 1995'te Ankara Üniversitesi'nde işletme doktorasını tamamladı.

1987'de Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'nda uzman yardımcısı olarak başladığı iş hayatında 1988 – 1996 arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman, 1996'dan sonra Ekonomiden Sorumlu Devlet Bakanı Müşaviri, Başbakanlık'ta ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nda Müsteşar Yardımcısı, Emlak GYO'da Yönetim Kurulu Başkanı ve TRT'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı.

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



Aziz YENİAY

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1963'de Malatya'da doğdu. Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümünde Lisans ve Yüksek Lisans Eğitimini tamamladı. Serbest mühendislik ve müteahhitlik yaptıktan sonra; 1992 yılında Güngören'den Meclis Üyesi seçilmiş, 1992 yılında Esenler, 1999 Yılında Zeytinburnu ilçelerinde meclis üyeliklerine devam etmiştir. 1995-2009 yılları arasında 9 yıl süreyle İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Komisyonu Başkanlığı, 2004 yılından Mart 2014 yerel seçimlerine kadar 2 dönem Küçükçekmece belediye başkanlığı görevlerini üstlenmiş, 2014 seçimlerinde aday olmayarak serbest çalışmaya başlamıştır. Görev yaptığı sürelerde; planlı kentleşme, kentsel risklerin azaltılması, kent ve kentlilik bilinci, oluşturulması, yeşil binalar ve çevresel değerler, kentlerin bütüncül planlanması, kentsel dönüşüm projeleri, sürdürülebilir kentler ve kentsel yaşam alanında pek çok çalışmanın planlama, proje ve uygulanmasını yürütmüştür. Halen ilgili konularda çalışmalarına devam etmektedir.



Doç. Dr. Saim Kılıç

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1972 yılında Ardahan'da doğdu. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden 1993 yılında yüksek derece ile mezun oldu. 2001'de ABD'de University of Illinois at Urbana-Champaign'de 'Finans' (MSF) alanında ve 2002 yılında da Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nde 'İşletme' (MBA) alanında yüksek lisansı yüksek derece ile bitirdi. 2005/2006 akademik yılında Avrupa Birliği Bursuyla İngiltere'de University of Greenwich'te "Finansal Düzenlemeler ve Piyasa Bozucu Fiiller (Market Abuse)" konusunda inceleme ve araştırma yapmıştır. Ayrıca, 20 yılı aşkın süre SPK, Borsa İstanbul ve MKK gibi kurumlarda üst düzey görevlerde bulunmuştur. Halen Kemerburgaz Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nde öğretim üyesi olarak görev yapmaktadır.

Komiteler

Yönetim Kurulumuzun 05.06.2015 Tarih ve 2015/19 Sayılı Toplantısında komite üyelikleri aşağıdaki şekilde görev dağılımı yapmıştır:

	Kurumsal yönetim komitesi	Denetim komitesi	Riskin erken tesbiti komitesi	Aday gösterme komitesi	Ücret komitesi
Başkan	Saim Kılıç	Aziz Yeniay	Saim Kılıç	Aziz Yeniay	Saim Kılıç
Üye	Haluk Yüklér	Saim Kılıç	Aziz Yeniay	Saim Kılıç	Ali Alp
Üye	Şerife Cabbar		İsmail Kazanç		Aziz Yeniay
Üye			Ali Alp		
Üye			Remzi Aydın		

Komitelerin çalışma esasları Şirketimizin web sitesinde yayınlanmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında aldığı görevler

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

Yönetim Kurulu Üyeleri Mahmut Karabıyık ve Prof. Dr. Ali Alp aynı zamanda Yeni Gimat Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş.'nin de yönetim kurulu üyesi görevini sürdürmektedirler. Mahmut Karabıyık Başkent Doğalgaz AŞ'de, Ali Alp Özak GYO'da da yönetim kurulu üyesidir. Aziz Yeniay'ın inşaat ve gayrimenkul sektöründe faaliyetleri bulunan şirketlerde yönetim kurulu üyelikleri bulunmaktadır.

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

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

Davalar

Torunlar GYO-Torunlar Gıda Proje Ortaklığı tarafından yürütülen Torun Center projesi şantiyesinde 06.09.2014'de meydana gelen iş kazası neticesinde İstanbul 13. Ağır Ceza

Mahkemesi'nde görülen dava devam etmektedir. Cumhuriyet Savcılığının mahkemeye sunduğu iddianameyle birlikte Torunlar GYO'nun ana hissedarları ve üst düzey yöneticileri hakkında "kovuşturmaya yer olmadığına" karar verilmiştir. Dava devam etmektedir.

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. 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 30.06.2015 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye bilgileri

Çıkarılmış sermaye	500.000.000 TL
Kayıtlı sermaye	1.000.000.000 TL

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2013-2017 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2017 yılı sonunda kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi,

2017 yılından sonra yönetim kurulu tarafından sermaye artırım 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%	100.164.736,61
Aziz TORUN	C	Nama	17,37%	86.870.600,45
TORUNLAR GIDA SANAYİ ve TİCARET A.Ş.	A	Nama	0,01%	70.754,46
Mehmet TORUN	B	Nama	20,03%	100.156.875
Mehmet TORUN	C	Nama	17,36%	86.870.600,45
TORUNLAR GIDA SANAYİ ve TİCARET 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 %78.71'i Aziz Torun ve Mehmet Torun'a aittir.

Şirketimiz ortaklarından Emre TORUN, 78.616,07 nominal tutarındaki B Grubu ve 78.616,07 nominal tutardaki C Grubu kapalı nama yazılı paylarını Şirket ortaklarımızdan Mehmet TORUN'a devretmiş, devir sonrasında Emre TORUN'un kapalı nama yazılı payı kalmazken, Mehmet TORUN'un B Grubu kapalı nama yazılı pay sayısı 100.156.875 ve C Grubu kapalı nama yazılı pay sayısı 86.870.600,45 nominal tutara ulaşmıştır.

30.06.2015 tarihli MKK verilerine göre sermayenin %21.05'i fiili dolaşımda bulunmaktadır.

MKK'nın 30.06.2015 tarihli raporuna göre, Şirket'in fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 105.276.278 TL'dir. Yapı Kredi Yatırım verilerine göre, efektif fiili dolaşımdaki payların %52.7'si yabancı yatırımcıların elinde olup (31.12.2014: %45.3), bu oran Şirket sermayesinin %7.4'üne karşılık gelmektedir.

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

Çıkarılmış sermayenin,

- a) 100.235.491,07 adet payı temsil eden 100.235.491,07 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup A Grubunu,
 - b) 100.235.491,07 adet payı temsil eden 100.235.491,07 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup B Grubunu,
 - c) 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 23.01.2014 tarihli ve III-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 gayrimenkul, altyapı, 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, 2014 yılında 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.

12.09.2011 Tarihinde yürürlükte olan Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.09.2009 Tarih ve 27/748 Sayılı İlke Kararı ve 3 Ocak 2014 Tarih ve 28871 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 Sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği uyarınca geri alınan payların elde tutma süresi asgari 3 yıldır.

Ancak Tebliğin, Geri Alınan Payların elden Çıkarılması ve İtfası başlıklı 19 Maddesinin (1) fıkrasında “Geri alınan paylar ile bu paylar nedeniyle edinilmiş bedelsiz paylar bu Tebliğin 9 uncu maddesinin birinci ve üçüncü fıkrasındaki şartlara uymak şartıyla süresiz olarak elde tutulabilir.”

28.05.2014 tarihinde yapılan olağan genel kurulda Tebliğin Geri alınan paylara ilişkin işlem sınırları başlıklı 9. Maddesinin (1) Fıkrasında “Ortaklıkların bu Tebliğ hükümleri çerçevesinde geri alınan paylarının nominal değeri, daha önceki alımlar dahil ortaklıkların ödenmiş veya çıkarılmış sermayesinin yüzde onunu aşamaz. Geri alınan paylardan program süresince elden çıkarılanlar bu oranın hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınmaz”, (3) Fıkrasında “Geri alınan payların toplam bedeli, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde kâr dağıtımına konu edilebilecek kaynakların toplam tutarını aşamaz. Geri alım programı çerçevesinde gerçekleştirilecek geri alım işlemi öncesinde, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış ve genel kurulda onaylanmış son yıllık finansal tablolar üzerinden söz konusu şarta uyum sağlanmasının temini yönetim kurulunun sorumluluğundadır.” Şeklinde düzenlemeye atıfta bulunularak, geri alınan payların, tebliğde öngörülen şartları taşıdığı sürece elde tutulması ve/veya uygun koşulların olduğu durumlarda satılması konusunda Genel Müdürlüğe yetki verilmesine oy birliği ile karar verildi.

İştirakler ve İlişkili Taraf İşlemleri

Şirketin TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim AŞ (TRN) adlı bağlı ortaklığı, Torunlar Özyazıcı Proje Ortaklığı (Torunlar Özyazıcı) ve TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim AŞ adlı iki müşterek yönetime tabi ortaklığı, Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ (Yeni Gimat) ve Netsel Turizm Yatırımları AŞ (Netsel) adlı iki iştiraki bulunmaktadır.

Şirket ilişkili taraflara 31.1 milyon TL borçludur. Bunun 5.8 milyon TL’si Torunlar Gıda’ya ve 22.1 milyon TL’si Torunlar-Özyazıcı iş ortaklığına olan borçlardır. 22 milyon TL borç ise Özyazıcılar mülkiyetinde bulunan, ancak hasılatın %60 Torunlar GYO, %40 Özyazıcı’ya ait olacak olan ofis kullanım fonksiyonlu 1.289 m2 bağımsız bölümlerin henüz paylaşımının yapılmamasından kaynaklanan borçtur. Buna karşılık AVM’leri yöneten Torun AVM’den 20.1 milyon TL alacaktır. Alacakların 9.7 milyon TL’si Mall of İstanbul’da bulunan MOI Park’a ait ekipmanların Torun AVM’ye satışından oluşmaktadır.

İlişkili taraflara 38.8 milyon TL satış yapılmış ve kira geliri elde edilmiştir. İlişkili taraflardan 358 bin TL faiz geliri sağlanmış ve 96 bin TL faiz gideri ödenmiştir.

İlişkili taraflardan 32.3 milyon TL alım yapılmıştır.

5. Kar dağıtım politikası

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

Şirket kar dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

Genel Kanuni Yedek Akçe

- a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

- b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

- c) Safi kardan a) ve b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

- d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519. Maddesinin ikinci fıkrasının c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.
- e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Şirket esas sözleşmesine istinaden, yıllık karın ortaklara ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Şirket esas sözleşmesinin hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. Maddesi hükmü saklıdır.

Nakit kar payı dağıtımı, en geç kar dağıtım kararının alındığı genel kurul toplantı tarihini izleyen ikinci ayın sonuna kadar yapılır. Kaydi pay şeklindeki kar payı dağıtımı ise yasal izinleri takiben gerçekleştirilir.

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince bağımsız yönetim kurulu üyelerine kar payı ödemesi yapılmaz.

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

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

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

3-Kar payı nakit ya da dağıtılabilir karın Sermaye eklenmesi suretiyle "bedelsiz hisse" verilmesi şeklinde olabilir.

4-Genel Kurul tarafından kar payı dağıtılmasına karar verilmiş ise, kararda belirtilen şekilde ve en geç genel kurulun yapıldığı yılın sonuna kadar kar payı dağıtılır. Bu aralıkta olmak kaydı ile dağıtım zamanı genel kurul tarafından belirlenir. Kar payı dağıtımı tek bir seferde yapılabileceği gibi taksitler halinde de dağıtılabilir.

5-Kar dağıtılıp dağıtılmayacağı hususunda yönetim kurulu tarafından benimsenen görüş genel kurulun onayına sunulur. Genel kurulda alınan karara göre hareket edilir.

6-Dağıtılabilir kar, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve bu Kanuna göre yapılan/yapılacak düzenlemeler, Kurumlar Vergisi Kanunu ve bu Kanuna göre yapılan/yapılacak düzenlemeler, ana sözleşme hükümleri ve genel kurulda benimsenen kararlara göre hesap edilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

7-Şirketimiz ana sözleşmesinde Kâr dağıtımında imtiyaza yer verilmemiştir.

8-Ortaklık Esas Sözleşmesinde, Kar payı avansı dağıtımı hususuna yer verilmiş olup, sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

9-Bu düzenlemede yer almayan hususlarda, 23.01.2014 tarih ve 28891 tarihli Resmi Gazetede yayımlanmak sureti ile yürürlüğe giren Kar Payı Tebliğinde yer alan düzeltilmelere uyulur.

Yönetim Kurulunun, genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi genel kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

Şirketimizin 26 Mayıs 2015 tarihinde yapılan Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2014 tarihli yasal kayıtlarında yer alan 260.965 bin TL tutarındaki net dönem karı üzerinden 13.048 bin TL Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına, safi kardan 50.000 bin TL tutarında nakit kar payı olarak dağıtılmasına karar verilmiştir. Ortaklara ödeme işlemleri 02.06.2015'de başlamış ve 04.06.2015 tarihinde hissedarların Takasbank A.Ş. nezdindeki serbest hesaplarına aktarılmıştır.

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

6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler

Dönem içerisinde;

Seri II-26.1.a sayılı "Pay Alım Teklifi Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" (Tebliğ) 27.02.2015 tarihli ve 29280 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Tebliğ ile;

- Bir halka açık anonim ortaklığın yönetim kontrolüne sahip ortaklarından paylarının bir kısmının satın alınması sonucunda, satın alanın; ortaklığın oy haklarının yüzde ellisi veya daha azına sahip olması koşuluyla, bir yazılı sözleşme çerçevesinde pay devri öncesinde yönetim kontrolüne sahip ortak ile ortaklığın yönetim kontrolünü eşit veya daha az bir oranla paylaşması durumunda pay alım teklifinde bulunma yükümlülüğünün doğmaması öngörülmüştür.
- Pay alım teklifi fiyatının belirlenmesine yönelik hükümlere ve uygulamada bir ayın otuz gün olarak, borsa fiyatlarının ise düzeltilmiş olarak dikkate alınmasına açıklık getirilmiştir.
- Gönüllü pay alım teklifinin fiyatı yanında kapsamında da değişiklik yapılabileceği öngörülmüştür.
- Gönüllü pay alım teklifi sürecinde pay alım teklifi fiyatından daha yüksek bir fiyattan hedef ortaklık paylarının satın alınması halinde pay alım teklifi fiyatının yeniden belirlenmesine ilişkin hükümler kaldırılmıştır.

Seri II-23.1.a sayılı “Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” (Tebliğ) 27.02.2015 tarihli ve 29280 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Tebliğ ile;

- VII-128.1 sayılı Pay Tebliği’nde yapılan değişiklikler kapsamında halka açık ortaklıkların yapacakları bedelli sermaye artırımlarında ortaya çıkan nakit sermaye koyma borcunun ortaklığa nakit dışındaki varlık devrinden ortaya çıkan borçlara mahsup edilmek suretiyle yerine getirilmesinin mümkün olmaması nedeniyle, bu işlem Tebliğde sayılan önemli nitelikteki işlemler arasından çıkarılmıştır.
- Birleşme işlemlerinde halka kapalı bir ortaklığın halka açık bir ortaklığı devralması durumunda yatırımcıların hak ve menfaatlerinin korunması amacıyla, halka kapalı ortaklığın hakim ortakları ile bunlarla birlikte hareket edenlerin pay alım teklifinde bulunması zorunlu tutulmuştur.

Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından hazırlanan Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği (“Yönetmelik”), 28 Mayıs 2015 tarih ve 29369 sayılı Resmi Gazete’de konut finansmanı sözleşmelerine ilişkin uygulama usul ve esaslarını düzenlemek amacıyla yayımlanmıştır.

Yönetmelik, 7 Kasım 2013 tarih ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a dayanılarak hazırlanmıştır ve Resmi Gazete’de yayımı tarihinden itibaren altı ay sonra, 28 Kasım 2015’te yürürlüğe girecektir. Yönetmeliğin yarattığı fayda mevzuat karmaşasının giderilmesidir. Getirilen değişikliklerin tüketiciyi koruduğuna kuşku yoktur.

Yönetmeliğe göre, konut finansmanı kuruluşlarının, finansmanın koşullarını içeren bilgi formunu sözleşmenin imzasından önce tüketiciye vermesi gerekmektedir. Bu düzenleme ile tüketicinin konu hakkında aydınlatılması amaçlanmaktadır.

Yeni düzenlemeyle, konut kredilerinde tüketicinin yazılı ya da elektronik ortamda açık talebi olmaksızın sözkonusu finansmana ilişkin tüketici sigorta yaptırmaya zorlanamayacaktır. Tüketicinin sigorta yaptırmak istemesi halinde, istediği sigorta şirketi ile çalışabilecektir.

Tüketicinin erken ödemede bulunması durumunda kalan anapara borcu üzerinden,

- Sabit faizli konut finansmanı sözleşmelerinde akdi faiz oranı ile,
- Değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde cari faiz oranı ile,
- Sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı konut finansmanı sözleşmelerinde ise erken ödemenin yapıldığı tarihte geçerli olan faiz oranı ile bir önceki taksit tarihinden itibaren işleyen gün sayısı dikkate alınarak bulunacak faiz ve faiz üzerinden hesaplanacak vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler toplamı tüketiciden tahsil edilecektir.

Erken ödeme tazminatının tutarı erken ödenen anapara tutarının kalan vadesi 36 ayı aşmayan kredilerde %1'i, aşarlarda ise %2'sini geçemeyecektir.

7. Önsöz

Değerli paydaşlarımız,

Küresel krizin etkilerinden tam olarak sıyrılamayan dünya ekonomisi, IMF'nin Temmuz'da yayınladığı son tahminlerine göre 2015 yılında %3,3 seviyesinde büyüme oranı ile oldukça zayıf bir yıl olan 2014'ün bile altında kalacaktır. Gelişmiş ülkelerde ekonomik performans bu yıl geçen seneye göre iyileşirken; daha önceki yıllarda dünya ekonomisinin motoru konumunda bulunan gelişmekte olan ülkelerde, büyümenin 2009'dan beri en düşük seviye olan %4,2'ye gerileyeceği tahmin edilmektedir.

Dünya ekonomisine ilişkin diğer önemli bir gelişme, 2014'ün ikinci yarısından beri zayıf seyreden emtia piyasalarında fiyatların, 2015 yılının ilk yarısında süregelen düşüşü olmuştur. Bu durum, Türkiye başta olmak üzere net emtia ithalatçısı ülkeler için olumlu iken; başta Brezilya ve Rusya olmak üzere emtia ihracatçısı birçok ülke düşen emtia fiyatlarından olumsuz etkilenmektedir.

2015 yılının Haziran ayında Yunanistan, Çin ve İran'la ilgili gelişmeler dünya genelinde büyük yankı bulmuştur. Bunlara ilaveten, Fed'in faiz kararı da yakından izlenmektedir. Gerek adı geçen ülkelerdeki önemli gelişmeler, gerekse zayıf büyüme performansı, dünya genelinde tüketici ve yatırımcı güvenini düşük düzeylerde tutmakta ve ekonomik performansta hızlı bir iyileşmeye yönelik umutları azaltmaktadır.

2015'in ilk yarısında dünyadaki bu sıkıntılı tabloya ilaveten, 7 Haziran genel seçimleri Türkiye için ek bir risk faktörü oluşturmuştur. Yukarıda anılan gelişmelerin en belirgin olumsuz etkisi, tüketici ve yatırımcı güveninde görülmüştür. Yayımlanan endeksler, hem hane halklarının, hem de şirketlerin ekonomiye duydukları güvenin son yılların en düşük düzeyine gerilediğine işaret etmektedir. Buna karşın, konut, otomotiv ve dayanıklı tüketim mallarına yönelik talep 2015'in ilk yarısında oldukça güçlü bir seyir izlemiştir. Bunun da etkisiyle yılın ilk çeyreğinde gayrisafi milli hâsıla, büyük oranda yurtiçi tüketim harcamalarının etkisiyle %2,3 büyümüştür.

2015'te küresel piyasalarda ABD dolarının neredeyse tüm para birimleri karşısında değer kazanıyor olması, Türkiye'nin ihracatının dolar değerini olumsuz etkilemektedir. Türkiye'nin ihracatının önemli bir bölümünü oluşturan Euro bölgesine satışların birim bazında artıyor olmasına karşın, dolar cinsinden değerinin azalıyor olması, Rusya ve çevre ülkelerindeki ekonomik sorunlar, Orta Doğu ve Kuzey Afrika'ya yönelik ihracatta karşılaşılan jeopolitik zorluklar, 2015'in ilk yarısında ihracatın azalmasına neden olmuştur. Aynı dönemde ithalatın da azalıyor olması dış ticaret ve cari işlemler açıklarının kontrol altında kalmasına destek olmuştur.

2015'in ilk yarısında TL'nin değer kaybetmesi ve yüksek seyreden gıda fiyatları, emtia fiyatlarındaki düşüşün Türkiye'de tüketici fiyatları enflasyonuna olumlu yansımaları engellemiştir. Buna göre, 2015 Ocak sonunda %7,2'ye düşen enflasyon, Mayıs sonunda

%8,1'e kadar yükseldikten sonra, Haziran'da gıda fiyatlarındaki sert düşüşün etkisiyle %7,2'ye gerilemiştir. Çekirdek enflasyon ve üretici fiyatlarındaki gelişmeler, tüketici fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının düşmeye devam edeceğine işaret etmektedir.

İlk yarıda ekonomik aktiviteye hâkim olan bu genel durgunluğa istisna teşkil eden bazı gelişmeler de olmuştur. Örneğin, ilk altı ayda yurtiçi satışlar geçen senenin aynı dönemine göre otomotiv sektöründe %50,7, konut sektöründe %21 ve beyaz eşya sektöründe ise %10,3 artmıştır.

Döviz kurundaki dalgalanmalar, maliyet artışları, kredi faizlerinin yükselmesi ve satış hızının yavaşlamasıyla birlikte sektörde son 10 yılda oluşan ezberler de bozuldu. Tanıtılan konut projeleri ve sektöre yeni giren oyuncular yatırım iştahının sürdüğünü gösteriyor. Konut satışlarında her yıl yaz aylarında meydana gelen olağan durgunluğa bu yıl seçimlerin ardından hükümetin kurulamaması da eklenince konutta iç piyasaya yönelik satışlardaki artış hızı yavaşladı. Doğru lokasyonda, doğru projeler geliştirip doğru fiyatlama ile satışa sunan inşaat şirketleri için şu anda sorun yok.

Siyasi belirsizlik ve TL'nin değer kaybetmesi perakendeci faaliyetini etkilese de, kiracı faaliyeti 2015'in ikinci çeyreğinde nisbeten istikrarını korudu. Yerel yatırımcılar faaliyetlerde daha ön plana çıkıyorlar ve perakende portföylerini iyileştirmek ve genişletmek için kuvvetli bir iştah gösteriyorlar. 2015 Temmuz ayı sonu itibarıyla yılbaşından bugüne Türkiye genelinde 11 adet AVM ve 351.092 m2 kiralanabilir alan açıldı.

İstanbul ofis pazarı, Haziran 2015'deki genel seçim sonrasında ülkedeki siyasi ve ekonomik belirsizlikler sebebiyle 2015 ikinci çeyrek dönemini sakin geçirdi. Bir süredir yeni ofis arayışı devam eden ve onay alma aşamasına geçmiş firmaların, süreçlerini belirsizlikler sebebiyle durdurması dikkat çekti. Kurumsal kiralamalarda genellikle 2500 m2'nin altındaki ofis alanlarında yoğunlaştığı gözlemlendi. Diğer taraftan, ofis binalarının tamamının kiralanması işlemlerinde 5.000 m2'nin üzerine çıkıldığı görüldü.

İkinci altı ay biraz daha karışık geçebilir. Kurulamayan koalisyon, erken seçim riski, ülkemiz topraklarına sıçrayan savaş kokuları, tüketici güven endeksini daha da aşağılara çekebilir ve tüketiciler bir miktar temkinli hareket etmeye başlayabilirler.

2015 yılında finansal ve operasyonel sonuçlarımızı en üst seviyede tutmak için oluşturduğumuz bütçe ve stratejik plan hedeflerimiz doğrultusunda çalışmaya devam edilmektedir.

İlk altı ayda 155.6 milyon TL yatırım yaptık. Mall of Istanbul ve Torun Tower'ın tesliminden sonra halihazırda devam eden üç projemiz vardır. Torun Center'a 62.3 milyon TL, lansmanı 1 Nisan'da yapılan 5. Levent'e 45.8 milyon TL ve MOI 2. Etap otel-ofis projesine 39.4 milyon TL harcama yaptık.

Torun Center projesinde bugüne kadar 427 milyon TL önsatış yaptık. Projenin ofis teslimlerinin bu yılsonunda yapılması planlanmaktadır. Konut kuleleri ise Haziran 2016'da teslim edilecektir. Aralık ayında başlayan 18 bin 208 metrekarelik arsada yapılacak olan MOI otel ve ofis projesi 109 bin metrekare inşaat alanına sahiptir. MOI otel-

ofis projesinde ofisler satılacak ve 206 odalı otel uluslararası bir zincire kiralanacaktır. MOI projesinin 2017 yılı içinde tamamlanması beklenmektedir.

Merakla beklenen 5. Levent projesinin satışları kuvvetli seyretmektedir. Projenin birinci etabında bulunan 2.111 adet dairenin satışa sunulan 1.142 adedinin Haziran sonuna kadar 667 adedi için önsatış sözleşmesi imzalanmış ve 463.4 milyon TL önsatış geliri elde edilmiştir. Bunun 156.4 milyon TL'si senetli olarak satılmıştır. 14 Ağustos itibarıyla sözleşme imzalanan ve sözleşme için bekleyenlerle birlikte satılan toplam konut sayısı 868 ve elde edilen taahhütlü önsatış geliri 695 milyon TL'dir. Projenin birinci etabının teslim tarihi Aralık 2017'dir.

Bu dönemde 6.8 milyar TL olan portföy değerinin %64.4'ünü kiralık AVM ve ofisler, %14'ünü devam eden projeler ve %10.8'ini nakit oluşturmaktadır. 5. Levent projesi henüz portföye girmemiştir. Haziran sonunda bilanço büyüklüğümüz 7.3 milyar TL'ye ulaşırken, piyasa değerimiz 1.7 milyar TL'dir.

Satış gelirleri geçen yılki yoğun Mall of İstanbul konut ve ofis teslimleri sebebiyle bu dönem %53 azalmış görünmektedir ve ilk altı ayda 215.2 milyon TL'dir. Satış hasılatının %65.7'si AVM kira gelirleri, %18.7'si konut satış gelirleridir.

Bulvar Samsun hariç 5 AVM'den ve Torun Tower'dan ortak alan geliri dahil 182 milyon TL toplam gelir elde ettik. Kira gelirlerindeki artış Mall of İstanbul ve Torun Tower'ın etkisiyle %114.9 ve AVM'de birebirde %16.8'dir. Kur sabitlemesi kontratları USD olan Torium (2.20 TL/USD), MOI (2.35 TL/USD) ve Zafer Plaza (2.50 TL/USD) ikinci çeyrekte de revize edilerek devam etmiştir. Euro kira kontratlarında TCMB kurları uygulanmaktadır. Kiralık varlıkların ortalama marjı %71.8'dir. Ziyaretçi sayısında birebirde %1 ve perakende satışlarda %9.1 artış kaydedildi.

Konut tarafında ilk 6 ayda 40.4 milyon TL konut satış geliri elde ettik. Korupark 3 projesinde 678 daireden 602 adedinin kesin satışını tamamladık. Torium'da 3, Nish İstanbul'da 2 ofis ve 7 mağaza ve Korupark 1-2'de 1 adet konut kaldı.

Şirketin brüt karı geçen yılın %17.2 üzerinde 141 milyon TL'dir. Faaliyet giderleri %3.7 azalmış, 14.3 milyon TL temettu geliri ve 10.3 milyon TL ticari kur farkı gelirin de katkısıyla 150.9 milyon TL VAFÖK elde edilmiştir. VAFÖK marjı geçen yılın 8 puan üstünde %70.1'dir. İlk altı ayda TL USD'ye karşı %15.8 ve €'ya karşı %5.7 değer kaybetti. Şirketin 2.1 milyar TL açık pozisyonu sebebiyle 259.7 milyon TL faaliyetdışı kur farkı gideri oluşmuştur. Nakit çıkışı gerektirmeyen kur farkı gideri sebebiyle bu dönemi 158.5 milyon TL zararla kapattık.

Yine aynı sebeple, mali yapımızı kuvvetli tutmayı her zaman elzem görüyoruz. Bu çerçevede tasarruf etmeye ve maliyetlerimizi düşürmeye yönelik her türlü faaliyete öncelik veriyoruz. Borçlarımızı uzun vadeye yayarak yönetirken, işletme sermayelerimizin yönetimine de hassasiyet gösteriyoruz.

Şirketimizin 2014 olağan genel kurulu 26 Mayıs 2015’de genel merkezimizde yapılmıştır. 2014 mali karından hisse başına %10 ve 50 milyon TL temettü dağıtılmasını genel kurul onaylamış ve temettü 04.06.2015 tarihinde hissedarlarımızın hesaplarına geçmiştir.

Buradan bir kez daha tüm hissedarlarımıza, müşterilerimize, tedarikçilerimize, iş ortaklarımıza, yöneticilerimize ve çalışanlarımıza şükranlarımı sunuyorum.

Saygılarımla,

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı

Aziz TORUN

8. 01.01.2015 – 31.03.2015 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

1. Ekonomik görünüm

DÜNYA

a) Ekonomi

2015 ilk yarıyıl sonu itibariyle, küresel ekonomide toparlanma işaretleri görülmekle birlikte, kalıcı denge sağlanamamakta, ülkeler ve bölgeler arasında ekonomik büyüme yönünde farklılaşma devam etmektedir. IMF ve Dünya Bankası Temmuz ayı içinde yeni yayınladıkları güncelleme çalışmaları ile dünya ekonomisinde büyüme beklentilerini düşürmüşlerdir.

DÜNYA EKONOMİSİ BÜYÜME

ÜLKELER	2014	2015 TAHMİN
DÜNYA	2,7	2,6
GELİŞMİŞ ÜLKELER	1,8	2,1
ABD	2,4	2,5
EURO BÖLGESİ	0,9	1,4
AB 28	1,4	1,8

JAPONYA	-0,1	0,8
DİĞER ÜLKELER	2,9	2,7
GELİŞEN ÜLKELER	4,6	4,2
ORTA VE DOĞU AVRUPA	2,8	2,9
BDT	1,0	-2,2
RUSYA	0,6	-3,4
ASYA	6,8	6,6
ÇİN	7,4	6,8
ORTADOĞU VE KUZEY AFRİKA	2,6	2,6
SAHRA AFRİKASI	5,0	4,4
LATİN AMERİKA	1,3	0,5

Kaynak:IMF,WEO, Temmuz
2015

IMF 2015 yılı için dünya ekonomisinde %2,9 olan büyüme beklentisini %2,6'ya indirmiştir. Gelişmiş ülkelerin büyüme beklentisi %2,4'ten %2,1'e, gelişen ülkelerin büyüme beklentisi ise %4,3'ten %4,2'ye inmiştir. Gelişmiş ülkelerde ABD'nin büyüme beklentisi %3,1'den %2,5'e inmiştir. Gelişen ülkelerin büyüme oranları ise yavaşlamaktadır. Petrol ve emtia ihraç eden ülkelerde büyüme zayıflamaktadır.

2015 yılında dünya ekonomisini şekillendiren önemli unsurlardan biri ABD Merkez Bankası FED'in faiz politikasıdır. ABD ekonomisi 2015 yılının ilk çeyreğinde yıllık bazda %0,6, ikinci çeyrekte %2,3 büyümüştür. FED ekonomideki iyileşmeye bağlı olarak 2015 Eylül ayı içinde faiz artışına başlamaya oldukça yakın görünmektedir. FED Eylül ayında başlayacağı faiz artışını 2016 ve 2017 yıllarında da kademeli olarak sürdürecektir. Bu noktada ABD ekonomisinin tam olarak toparlanması karşısındaki en kritik risk, genişleme sürecinde dağıttığı likiditeyi toparlayabilmek için faizleri artırması gereken FED'in, enflasyonu yükseltmeden veya ekonomide daralmaya yol açmadan faiz artış sürecini tamamlamasının oldukça güç olmasıdır.

Küresel krizde ABD ile başlayan ilk aşamayı Avrupa ile devam eden ikinci aşama izlemiştir. Petrol fiyatlarındaki düşüşe ek olarak, Euro'nun Avrupa Merkez Bankası tarafından uygulanmakta olan tahvil alım programının etkisiyle zayıflaması bölge ekonomisine destek sağlamış olup, başta merkez ülkeler olmak üzere bölge genelinde toparlanma işaretleri gözlenmektedir. İlk çeyrek büyümesi %0.4 olarak kaydedilmiş, yatırımlar %0.8 yükselmiş, ihracat %0.6 artış göstermiştir.

Diğer yandan, Yunanistan ekonomisinin kurtarılma sorunu ve Yunanistan'ın Euro'dan çıkış olasılığı halen gündemdedir. Avrupa ekonomileri arasındaki dengesizlik, Güney ülkelerinin borç sorunu nedeniyle büyümemesi ve bozulan dengeler sonucu AB dayanışmasının çözülme olasılığı kritik bir kriz potansiyeli taşımaktadır. Para politikasının tek merkezden (Avrupa Merkez Bankası) yürütülmesine karşılık, maliye politikalarının ülkeler bazında farklı otoritelerce yürütülmesi sıkıntılı bir durum olarak yorumlanmaktadır. AB bütünlüğü konusunda Yunanistan'dan çok daha önemli bir tehdit unsuru olarak değerlendirilen farklı bir konu ise İngiltere'nin AB'den ayrılma olasılığıdır.

Euro-USD paritesi 1.10 altında kalarak faiz artışına kadar USD lehinde gelişecektir. USD bu süreçte diğer para birimleri karşısında da güçlenmeye devam edecektir.

2014 yılında kaydedilen %7,4 büyüme oranı ile son 24 yılın en düşük büyümesini kaydeden Çin ekonomisi, 2015 yılı ikinci çeyreğinde yıllık bazda %7 büyümüştür. Dünyanın ikinci en büyük ekonomisi olan Çin'de yatırım ortamının bozulması, yurtdışı talebin zayıf seyri, deflasyon ve son olarak da Çin hisse senedi piyasalarında yaşanan sert düşüşler gibi sorunlara karşılık Çin hükümeti ekonomiyi desteklemek amacıyla bir takım önlemler almıştır. Çin Merkez Bankası son 6 ay içinde üçüncü kez faiz indirimine gitmiştir.

Yuan'ın değerini artırması gerektiği yönünde karşılaştığı uluslararası baskılar ve ucuz ihrac ürünlerine getirilen engeller, beklenenden hızlı yavaşlayan Çin ekonomisini önümüzdeki dönemde zorlayacak başlıca unsurlar olarak görülmektedir.

FED'in yaklaşmakta olan faiz artış süreci, gelişmekte olan ekonomiler için dönüm noktası olarak değerlendirilmektedir. FED'in faiz artırımı sürecinde sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ekonomilerden gelişmiş olanlara doğru değişebilecek, böyle bir durum gelişmekte olan ekonomiler için risk potansiyeli taşıyabilecektir. Özellikle ciddi iç ve dış borçlanma ihtiyacı olan, USD cinsinden borcu çok yüksek olan, makroekonomik ve politik kırılganlıklara sahip, büyüme potansiyelini artırmak için gerekli yapısal reformları uygulayamamış olan gelişen ekonomiler için önümüzdeki dönem dönüm noktası olacaktır. 2015 sonu itibarıyla Rusya ekonomisinin %3,5, Brezilya ekonomisinin %1,5 daralması beklenmektedir.

ABD Merkez Bankası FED'in faiz artışı beklentisi ile USD'nin güçlenmesi emtia fiyatlarında gerilemeye yol açmaktadır. İran ile P5+1 ülkeleri arasında sürdürülen nükleer enerji müzakerelerinin ardından petrol fiyatları gerilemiştir. Brent petrol fiyatı 50 USD eşiğinin de altına düşmüştür.

b) İnşaat sektörü

ABD'de konut ve konut dışı inşaat harcamalarında yüksek seviye yeni yılın ilk çeyrek döneminde korunduktan sonra ikinci çeyrekte yeniden artmaya başlamıştır. Mayıs ayında yıllık inşaat harcamaları 1 trilyon USD'nin üzerinde kalmıştır.

TABLO.1 ABD İNŞAAT HARCAMALARI
YILLIK (MİLYAR DOLAR)

DÖNEM	KONUT İNŞAATI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI	TOPLAM İNŞAAT
2012 Q2	277,7	478,6	756,3
2012 Q3	296,9	500,6	797,5
2012 Q4	303,3	532,3	835,6
2013 Q1	325,1	544,0	869,1
2013 Q2	341,1	556,0	897,1
2013 Q3	346,1	570,4	916,5
2013 Q4	363,8	582,9	946,7
2014 Q1	383,0	568,6	951,6

2014 Q2	355,9	601,2	957,1
2014 Q3	351,9	614,5	966,4
2014 Q4	355,2	629,3	984,5
2015 OCAK	356,1	611,9	967,9
2015 ŞUBAT	355,6	611,5	967,1
2015 MART	363,9	642,5	1006,4
2015 NİSAN	365,0	662,1	1027,1
2015 MAYIS	366,1	669,6	1035,7

Kaynak: US Bureau Of Census

Mevcut ev satışları 2015 yılı Haziran ayında 5.49 milyon adet ile 2008 sonrası en yüksek seviyesine ulaşmıştır ve bu yılın Mayıs ayı rekorunu kırmıştır.

TABLO. 2 ABD KONUT SEKTÖRÜ

DÖNEM	YENİ EV SATIŞLARI AYLIK BİN	MEVCUT EV SATIŞLARI YILLIK BİN	KONUT FİYAT ENDEKSİ CS 20
2012 Q1	349	4,460	134,1
2012 Q2	360	4,410	142,3
2012 Q3	384	4,780	146,2
2012 Q4	396	4,900	146,0
2013 Q1	443	4,940	148,6
2013 Q2	455	5,060	159,5
2013 Q3	403	5,260	165,7
2013 Q4	441	4,870	165,6
2014 Q1	407	4,590	166,8
2014 Q2	409	5,030	172,3
2014 Q3	456	5,180	173,5
2014 Q4	496	5,070	173
2015 Ocak	514	4,820	172,9
2015 Şubat	543	4,890	
2015 Mart	481	5,210	175,1
2015 Nisan	534	5,090	177,0
2015 Mayıs	546	5,320	
2015 Haziran	482	5,490	

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

Euro bölgesinde inşaat sektörü harcamaları 2015 yılının ikinci çeyreğinde toparlanma arayışındadır. İnşaat harcamaları ikinci çeyrekte Nisan ayında %1,1 küçüldükten sonra Mayıs ayında %0,3 artmıştır.

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

DÖNEM	TOPLAM İNŞAAT SEKTÖRÜ	KONUT İNŞAATI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI
2012 Q1	-5,9	-5,3	-9,0
2012 Q2	-6,1	-5,7	-7,7
2012 Q3	-4,7	-4,0	-6,5
2012 Q4	-4,3	-4,1	-5,1
2013 Q1	-5,9	-5,5	-7,4
2013 Q2	-3,6	-3,6	-4,1
2013 Q3	-1,2	-1,1	-2,0
2013 Q4	-1,2	-1,1	-2,0
2014 Q1	6,1	6,5	5,1
2014 Q2	3,0	3,7	0,9
2014 Q3	-1,3	-0,9	-2,4
2014 Q4	-0,6	-2,2	0,6
2015 Q1	-1,6	-2,2	0,6
2015 Nisan	-1,1	-0,6	-2,9
2015 Mayıs	0,3	-0,1	1,7

Kaynak: Eurostat

TÜRKİYE

a) Ekonomi

Yurtiçinde biriken yapısal sorunlara seçim sonrası artan politik belirsizlikler eklenmiş, belirsizliğin arttığı ve güvenin azaldığı bu ortamda Türkiye'ye ilişkin riskler önemli oranda yükselmiştir. Petrol fiyatlarındaki sert düşüşe karşın %5 sınırının altına inmekte zorlanan cari açık ve net yatırım açığı ile Türkiye, küresel risk iştahında olası bir bozulmadan ve sermaye girişlerinde sert iniş senaryosundan en çok zarar görebilecek olan ülkeler arasında yer almaktadır.

1990'lı yıllarda Türkiye ekonomisi ancak 2007-2015 arasında büyüdüğü kadar büyümüştü. Ama o zaman cari işlemler açığı bugünkünden kat be kat daha düşüktü. 1990'larda büyüme ancak %3.4'tü. Ama bir birim büyüme için gereken cari işlemler açığı miktarı bugün 5 kat arttı. O zaman dışarıdan gelen yabancı yatırımın dörtte biri kadar dışarıya yatırım çıkardı. Şimdi %27'si kadar gidiyor ve bu oran giderek artıyor. Oysa 2002-2007 döneminde bu oran %15'lerde durmuştu. 2002-2007 döneminde Türkiye ekonomisi %7 civarında büyüdü. 2007-2015 döneminde ise büyüme oranı yarı yarıya düştü. Büyüme oranı ikinci dönemde yarı yarıya azalırken, büyümenin volatilitesi de 3 kat arttı. Artan belirsizlik bir nevi büyüme oranını düşürdü.

	Büyüme (ortalama)	Büyümenin oynaklığı	Döviz kuru oynaklığı	Cari açık (% GSYİH) ort.	ODI/FDI (ortalama)
1980-1989	4.2	3.1	0.001	(1.2)	0.8
1990-2001	3.4	5.3	0.353	(0.9)	25.2
2002-2007	6.8	1.7	0.074	(3.8)	15.7
2007-2015	3.4	4.0	0.396	(5.9)	27.2
2002-2015	4.8	3.8	0.353	(5.0)	23.5

Kaynak: TCMB, IMF

2015 ilk çeyrek itibariyle büyüme %2.3'e, kişi başı GSYH 10.168 USD'a gerilemiştir. Türkiye, kişi başı GSYH endeksinde 2014 yılı AB ortalamasının %47 altında kalmıştır. Büyüme ana kaynağını üretimler ve yatırımlardan ziyade büyük ölçüde ithalat ve tüketimden almakta, bu açıdan sürdürülebilir bulunmamaktadır. Özel sektör yatırımları 2014 yılında sadece %0.5, 2015 yılı ilk çeyreğinde ise %1.9 büyüme göstermiştir. Özel sektör Türkiye ekonomisinde risk ve yatırım iştahını büyük oranda kaybetmiş görünmektedir. Ekonominin TL cinsinden büyürken USD cinsinden küçülmesi sürecinin 2015 yılının geri kalanında da sürmesi halinde, yıllık GSHY'nın 750 milyar USD'nin, kişi başı GSYH'nın ise 10.000 USD'nin altına inme riski bulunmaktadır.

Dünya Bankası, Türkiye'nin 2015 büyüme tahminini %3 olarak sabit tutarken, 2016 için %3.9 ve 2017 için %3.7 olan tahminlerini %3.5'e indirmiştir. Bunun nedeni olarak ise küresel finansal ortamın sıkışması ve siyasi belirsizlik unsurları sayılmıştır.

Türkiye sanayi üretiminde Haziran ayında rekor kırdı. Hiçbir arındırma işlemine konu olmayan endekse göre geçen yılın aynı ayına kıyasla tam %7.4 üretim artışı sağlandı. Haziran'daki bu yüksek oranlı artış, ikinci çeyrek artışını da %3.9 düzeyine çekti. İlk çeyrekteki artış %1.3 düzeyindeydi. Böylece sanayi üretiminde ilk altı ayda geçen yıla göre %2.6 artış gerçekleşti.

İşte ikinci çeyrekte sanayi üretiminin de itmesiyle toplam GSYH artışının %4'ün üstüne çıkacağı tahmin ediliyor. %4'ü destekleyen bir diğer gelişmenin de tarım sektöründen kaynaklanacağı öngörülüyor. Ancak turizmde yaşanmakta olan darboğaz GSYH'yi de olumsuz etkileyebilecek, en azından artış hızını biraz olsun düşürebilecek. İkinci çeyrek büyümesinin %4 olması halinde altı aylık büyüme %3.2 düzeyinde gerçekleşecek.

Öte yandan, iç koşullar dışında küresel konjonktür de büyüme performansını sınırlandırmaktadır. Hem ihracat kanalıyla, hem de finansman açısından koşullar olumsuz yönde değişmektedir. Dış pazarların daralması nedeniyle ihracat düşmekte, dış kaynak

sağlamanın koşulları zorlaşmakta ve maliyeti yükselmektedir. Türkiye'ye daha az sermaye gelmekte ve TL değer kaybetmektedir.

Yıllık ihracat, Haziran ayı itibariyle 151.1 milyar dolara indi. Bu, son iki buçuk yıl itibariyle 2013 yılının Ekim ayındaki 150.8 milyar dolardan sonraki en düşük düzeye işaret ediyor. Dış ticaretteki gerileme yalnızca ihracatla sınırlı değil. Bir yandan Euro/dolar paritesinin etkisi, diğer yandan özellikle petrol fiyatlarındaki düşüşle ithalatta da belirgin bir gerileme yaşanıyor.

Yıllık ithalat, son iki buçuk yıllık dönemde en yüksek düzeye 252.1 milyar dolarla geçen yılın Ocak ayında ulaşmıştı. Daha sonra düşüş başladı ve yön birkaç ay istisna olmak üzere hep aşağı doğru oluştu. Yıllık ithalat, Haziran ayı itibariyle 229.1 milyar dolara indi.

Düşük büyüme hızına bağlı olarak ithalat da düşük seyretmektedir, ama cari açığa aynı ölçüde bir gerileme sağlanamamaktadır. Çünkü ihracat da gerilediği için dış ticaret açığında fazla bir iyileşme olmamakta, ayrıca turizm gelirlerinde azalma yaşanmaktadır.

Ocak-Haziran	2015	2014
A. Cari işlemler hesabı	(22.705)	(24.545)
B. Sermaye hesabı	(2)	(24)
C. Finans hesabı (net)	(14.088)	(18.752)
a. Finans hesabı (brüt)		
Doğrudan yatırımlar	(4.170)	(4.702)
Portföy yatırımları	4.010	(10.253)
Diğer yatırımlar	(9.380)	(5.055)
b. Rezerv varlıklar	(4.548)	1.258
D. Net hata ve noksan	8.619	5.817

2015 yılının ilk yarısında, 6 ayda cari açık 22.7 milyar dolar oldu. Normal sermaye hareketi ile (doğrudan sermaye, portföy yatırımı ve kredi olarak) döviz girişi 9.5 milyar dolarda kaldı. Buna nereden geldiği belli olmayan 8.6 milyar dolar eklenince, döviz girişi toplamı 18.1 milyar dolar oldu. Giren döviz 22.7 milyar dolarlık açığı kapatamadı. Döviz rezervlerinden 4.5 milyar dolar ekleme yapmak zorunda kaldık. Açığın kapatılmasında bankaların buldukları dış kredi ve nereden geldiği belli olmayan dövizin ağırlığı giderek artıyor. Bankaların cari açığı kapatmak için buldukları dış krediler ise bankaların ve ülkenin toplam kısa vadeli dış borç stoğunun büyümesine yol açıyor.

Yıllık cari açık zaten son dönemde yatay denilebilecek bir bant içinde seyretmeye başladı. Son 12 aydaki yıllıklandırılmış açık yaklaşık 45-49 milyar USD arasında salınıyor.

Finansal kesim dışındaki kuruluşların, yani reel sektörün döviz varlık ve yükümlülükleri arasındaki farkı gösteren net döviz pozisyonu 175.7 milyar USD. USD kurundaki 1 kuruşluk artış, reel sektöre 1.8 milyar TL yük getiriyor.

Açık pozisyon (Milyon USD)

	2015 Nisan	2015 Mart	2014 Aralık
Varlıklar	102.842	99.214	99.320
Yükümlülükler	278.525	273.871	280.506
Net döviz pozisyonu	(175.683)	(174.657)	(181.186)
Ay sonu USD kuru	2,66	2,61	2,32
Net döviz pozisyonu (TL)	(467.317)	(455.855)	(420.352)

Temmuz ayında TÜFE yüzde 0,09 arttı, TÜFE yıllık yüzde 6,81 oldu. TÜFE'de Temmuz ayında bir önceki yılın Aralık ayına göre yüzde 4,85, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,81 ve on iki aylık ortalamalara göre yüzde 8,07 artış gerçekleşti. ÜFE ise Temmuz'da yüzde 0,32 düştü, yıllık ÜFE yüzde 5,62 oldu.

	YİÜFE		TÜFE	
	2014	2015	2014	2015
Ocak	10,72	3,28	7,75	7,24
Şubat	12,40	3,10	7,89	7,55
Mart	12,31	3,41	8,39	7,61
Nisan	12,98	4,80	9,38	7,91
Mayıs	11,28	6,52	9,66	8,09
Haziran	9,75	6,73	9,16	7,20
Temmuz	9,46	5,62	9,32	6,81
Ağustos	9,88		9,54	
Eylül	9,84		8,86	
Ekim	10,1		8,96	
Kasım	8,36		9,15	
Aralık	6,36		8,17	

Diğer yandan, döviz kurlarında gelişmeler enflasyon açısından önemini sürdürmektedir. 2014 yılında USD ve Euro karşısında genel olarak yatay bir değer izleyen TL'nin seyri, 2014 sonuna doğru değişmiş, özellikle USD'de hızlı bir artış yaşanmaya başlamıştır. Baz etkisinden dolayı ortaya çıkan ve Temmuz ayında gerçekleşen hızlı fiyat düşüşünün bir süre daha devam edeceği, ancak kur yükünün fiyatlara yansımalarıyla enflasyonun tekrar %9 seviyelerine yükseleceği değerlendirilmektedir.

Genel seçim sonrası oluşan siyasi tablo içinde erken genel seçim beklentilerinin öne çıkması, terör olayları ve İŞİD'e yönelik hareketin risk primini artırması ile birlikte faiz oranları artmaktadır. Bu koşullar içinde Türk Lirası faiz oranları ve sepet kur yükselme eğilimlerini sürdürecektir.

Türkiye'de risk primleri artarken büyüme oranlarının ve yatırım iştahının gerilemesinin, ülkeyi dünya piyasalarında tercih edilen bir ülke konumundan uzaklaştırabileceği, fon ve doğrudan yabancı yatırımların azalabileceği dile getirilmektedir. Türkiye'de sermaye

yatırımları %49 oranında azalırken, Avrupa'dan proje sayısı bazında en çok yatırım çeken ilk 10 ülke arasındaki konum kaybedilmiştir.

BDDK ve Merkez Bankası'nın cari açığı azaltmak ve tüketime dayalı büyümeyi frenlemek amacıyla, ağırlıkla 2013 yılında uygulamaya koyduğu bireysel borçlanmayı sınırlandıran önlemler etkisini gösterdi. Bankacılık sektörünün kredi hacmi içinde bireysel kredilerin payı gerilerken, ticari ve kurumsal kredilerin payı artışa geçti. Bireysel borçlanmaya getirilen sınırlama, hanehalkının finansal borçlarının varlıklarına oranını da dört yıl önceki seviyenin altına çekti.

Bankacılık sektörünün kullandığı krediler

	2012		2013		2014		2015/06		Pay değişimi (%)
	(Milyar TL)	Pay (%)	(Milyar TL)	Pay (%)	(Milyar TL)	Pay (%)	(Milyar TL)	Pay (%)	2015-06/2013
Toplam krediler	795	100,0	1.047	100,0	1.241	100,0	1.398	100,0	0,0
-KOBİ kredileri	200	25,2	271	25,9	333	26,8	368	26,3	4,6
-Ticari ve kurumsal krediler	329	41,4	444	42,4	551	44,4	656	46,9	13,4
İmalat sanayi kredileri	156	19,6	205	19,6	243	19,6	282	20,2	2,8
-Bireysel krediler	266	33,5	332	31,7	356	28,7	375	26,8	19,8
Konut	86	10,8	111	10,6	125	10,1	138	9,9	(8,7)
Taşıt	8	1,0	9	0,9	7	0,6	6	0,4	(57,3)
İhtiyaç ve diğer	100	12,6	129	12,3	149	12,0	155	11,1	(11,9)
Bireysel kredi kartları	72	9,1	84	8,0	74	6,0	75	5,4	(40,8)

2012 yılında %33.5 düzeyinde bulunan bireysel krediler ve kredi kartları bakiyesinin toplam krediler içindeki payı Haziran 2015'de %26.8'e geriledi. Düşüş trendinden en az etkilenen bireysel kredi türü ise önlemler kapsamına alınmayan konut kredileri oldu.

Tüketiciler finansman ihtiyacını karşılamak için kredili mevduat hesaplarına yüklendiler. Nitekim getirilen faiz artışına rağmen kredi mevduat hesabı bakiyesi 2012 yılında 4.7 milyar TL ile ihtiyaç kredileri içinde %4.3'ten, Haziran 2015'de 8.5 milyar TL ile %5.8'i aştı.

Bireysel kredi kart sahipliğine ve kartla harcamalara getirilen taksit sınırlaması, bireysel krediler için ayrılan zorunlu karşılıklar ile karşılık maliyetlerini artıran makro ihtiyati tedbirlerin bireysel kredi talebini sınırlaması, ticari ve kurumsal kredilere ise olumlu yansıdı.

Tüketim sınırlamaya yönelik önlemlerle birlikte hanehalkı finansal yükümlülüklerin finansal varlıklarına oranı 2014 yılının üçüncü çeyreğinde yaklaşık dört puan düşüşle %49,7'ye, bu yılın ikinci çeyreğinde de %48,2'ye geriledi. Böylece bu oran 2012 yılındaki seviyenin de altına inmiş oldu. Hanehalkı finansal kaldıraç oranının düşmesinde, borçlanmanın frenlenmesinin yanı sıra, bireysel döviz tevdiat hesaplarının TL karşılığındaki artış da etkili oldu.

Hanehalkı kaldıraç oranlarının gelişimi

	Hanehalkı finansal varlıkları (Milyar TL)	Hanehalkı finansal yükümlülükleri (Milyar TL)	Yükümlülük/Varlıklar oranı (%)
2003	157.6	13.4	8,5
2010	502.3	188.8	37,6
2011	563.0	252.0	44,8
2012	629.4	299.9	47,6
2013	729.8	372.1	51,0
2014/09	784.4	389.7	49,7
2015/03	852.2	410.7	48,2

Bankalararası Kart Merkezi'nin (BKM) ilk yarı verilerine göre geçen yıl sadece 200.000 adet artan kredi kartı sayısı 2015'in ilk yarısında 800.000 artarak 57.8 milyona ulaştı. Bu yılın ilk altı ayında kartlarla toplam 250 milyar TL tutarında ödeme yapılırken, bu tutar önceki yılın aynı dönemine göre %15 büyümeye gösterdi. Aynı dönemde kredi kartı ile ödeme tutarı %15 artışla 233 milyar TL, banka kartı ile ödeme tutarı %25 artışla 17 milyar TL olarak gerçekleşti.

Türkiye Bankalar Birliği (TBB) Risk Merkezi tarafından hazırlanan 'Bireysel Kredi Kartları' raporuna göre Mayıs 2015 itibarıyla toplam bireysel kredi hacmi 392 milyar TL'ye çıkarken, bireysel kredi kullanan kişi sayısı 24.7 milyon oldu. Böylece kişi başına ortalama bireysel kredi riski 15.857 TL'ye çıktı. Son bir yılda kredi kullanan müşteri sayısına 400.000 kişi eklendi. Toplam bireysel kredi hacmindeki artış ise 46 milyar TL düzeyinde oluştu. Batık kredi oranı ise %3.6 düzeyinde olurken, geçen sene Mayıs ayındaki seviyesi olan %3.4'ün üzerinde, ama Kasım 2014'teki son bir yıllık zirve %3.7'nin altında oluştu.

İhtiyaç ve diğer kredi rakamlarına bakıldığında ise 154 milyar TL'lik hacmin 17.5 milyon kişi tarafından kullanıldığı görülürken, kişi başına düşen ortalama kredi tutarı 8.824 TL oldu. İhtiyaç ve diğer kredilerde tahsili gecikmiş alacak oranı %4.2 oldu.

Bireysel kredi kartlarında oluşan 70 milyar TL'lik kredi hacmini 20.5 milyon kişi kullanıyor. Ortalama kredi kartı riski ise 3.420 TL. Bireyselde tahsili gecikmiş alacak oranı Mayıs 2015 itibarıyla %8.6'ya yükselmiş durumda.

Karşılıksız çek

Yıl	Adet	Tutar (Milyon TL)
2009	1.756.776	23.012
2010	860.025	13.297
2011	580.958	11.513
2012	943.146	20.909
2013	747.757	18.075
2014	673.390	19.915
2015 (ilk 6 ay)	359.364	13.249

Bankalara ibraz edilen çek tutarı Ocak-Haziran 2015 döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre %15 artarak 317 milyar TL oldu. Karşılıksız çek adedi yılın ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %15, karşılıksız işlemi yapılan çeklerin tutarı ise %47 oranında arttı. Bu dönemde parasal tutarı 13.2 milyar TL olan 359.000 çek için karşılıksız işlemi yapıldı. 2014 yılında adet bazında her 100 çekten 2.9'u karşılıksız çıkarken, bu yıl her 100 çekin 3.2'si ödenmiyor. Tutar bazında bakıldığında ise her 100 TL'lik çekin 3.7 TL'si karşılıksız çıkıyor. Bankacılık sektöründe ise tahsili gecikmiş alacak rasyosu %2.6 düzeyinde seyrediyor.

Protestolu senet

Yıllar	Protesto Edilen Senet Sayısı	Protesto Edilen Senet Tutarı (bin TL)
	TOPLAM	TOPLAM
2011	918.978	4.902.275
2012	1.074.730	6.949.204
2013	1.091.906	7.494.227
2014	1.004.006	8.221.021
2015 (6 Ay)	473.077	4.325.150

Yılın ilk altı ayında, protesto edilen 473 bin adet senedin parasal tutarı 4,3 milyar TL oldu. Geçen yılın ilk altı ayına göre protesto edilen senet adedi yüzde 2 oranında azalırken, senet tutarı ise yüzde 20 oranında arttı.

b) İnşaat sektörü

İnşaat sektöründe üretim 2014 yılının ikinci yarısından itibaren ekonomideki yavaşlama paralelinde önemli ölçüde hız kesmiştir. 2014 yılı birinci çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre %5.8 olan büyüme oranı ikinci çeyrekte %3.4'e, üçüncü çeyrekte %2'ye gerilemiş, sektör son çeyrekte %2.0 oranında küçülmüştür. 2014 yılında GSYH'da %2.9'a gerileyen büyüme, sektörde de %2.2 olarak kaydedilmiştir. Sektör daralma eğilimini 2015 yılının ilk çeyreğinde de sürdürmüş ve %3.51 küçülme oranı ile toplam GSYH oluşumuna negatif yönde 0.2 puan etkide bulunmuştur. Ekonomik aktivitedeki yavaşlama ve inşaat yatırımlarındaki gerileme ile yakından ilişkili olan bu tablo; sektörün ekonomideki gelişmelere çarpan etkisiyle tepki veren yapısal özelliği nedeniyle sürpriz olmamıştır.

İnşaat sektöründe üretimin önemli ölçüde ivme kaybettiği anlamına gelen mevcut tablo; 2013 yılında %30.2 büyüme gösteren kamu inşaat harcamalarının 2014 yılında %10.8 oranında, 2015 yılının ilk çeyreğinde %9.2 oranında küçülmüş olması ile yakından ilişkilidir. 2014 yılında %9.4 artış gösteren özel sektör inşaat harcamaları da 2015 yılında %1.4 daralmıştır.

2015 yılı ilk çeyreğinde inşaat sektöründe toplam harcama büyüklüğü 39.1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılının ilk çeyreğinde ise inşaat harcamaları 39.1 milyar TL olmuştur.

2015 yılının ilk çeyreğinde kamu inşaat harcamaları cari fiyatlarla %4.2 küçülmüş ve 12.9 milyar TL olmuştur. Kamunun toplam inşaat harcamaları içindeki payı da %33.2'ye gerilemiştir. Kamu kesiminde başlayan büyük alt ve üst yapı projeleri tamamlandıkça kamu inşaat harcamaları sınırlanmaktadır. Özel sektör inşaat harcamaları ise 2015 yılının ilk çeyreğinde cari fiyatlarla %2.1 artmış ve 26.1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılının geri kalanında kamu inşaat harcamalarının yavaşlayarak sürmesi beklenirken, temel belirleyici özel sektör inşaat harcamaları olmaya devam edecektir.

KAMU VE ÖZEL SEKTÖR İNŞAAT HARCAMALARI (MİLYON TL)

DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ İNŞAAT	ÖZEL SEKTÖR İNŞAAT	GENEL İNŞAAT
2011 Q1	7,750	18,128	25,878
2011 Q2	10,895	20,184	31,079
2011 Q3	12,166	18,160	30,236

2011 Q4	10,915	19,767	30,682
2011	41,728	76,240	117,968
2012 Q1	8,398	22,188	30,586
2012 Q2	12,045	22,011	34,056
2012 Q3	12,473	18,654	31,127
2012 Q4	12,085	19,254	31,339
2012	45,000	82,108	127,108
2013 Q1	12,740	20,086	32,826
2013 Q2	15,764	21,648	37,412
2013 Q3	16,332	19,064	35,396
2013 Q4	16,971	19,286	36,257
2013	61,807	80,083	141,890
2014 Q1	13,542	25,597	39,139
2014 Q2	15,598	28,125	43,723
2014 Q3	15,942	24,421	40,363
2014 Q4	16,111	22,962	39,073
2014	61,192	101,105	162,297
2015 Q1	12,973	26,133	39,106

İnşaat sektörü 2014 yılının son çeyreğinde %2 ve 2015 yılının ilk çeyreğinde %3,5 küçülmüştür. Böylece son iki çeyrekte genel ekonomide büyüme yavaşlarken, inşaat sektörü küçülmektedir.

İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME YÜZDE

DÖNEM	İNŞAAT	GSYİH
2011	11,5	8,8
2012 Q1	2,5	3,1
2012 Q2	-0,7	2,7
2012 Q3	-0,8	1,5
2012 Q4	1,5	1,3
2012	0,6	2,1
2013 Q1	6,2	3,1
2013 Q2	7,8	4,7
2013 Q3	9,0	4,3
2013 Q4	6,3	4,6
2013	7,4	4,2
2014 Q1	5,8	4,8
2014 Q2	3,4	2,3
2014 Q3	2,0	1,9
2014 Q4	-2,0	2,6
2014	2,2	2,9
2015 Q1	-3,5	2,3

İnşaat sektöründe 2013 yılında yaşanan yüzde 7,4 büyümenin tamamı kamu inşaat harcamalarındaki büyümeden kaynaklanmış, özel sektör inşaat harcamaları ise 2013 yılında yüzde 0,7 daralmıştı.

İnşaat sektöründe istihdam Nisan ayında 1,9 milyon kişi olmuştur. 2015 Nisan ayında inşaat sektöründeki istihdamın toplam istihdam içindeki payı da yüzde 7,2 olarak gerçekleşmiştir. İstihdam geçen yılki Nisan ayı istihdamının üzerine çıkmıştır.

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE İSTİHDAM

DÖNEM	TOPLAM İSTİHDAM (000 KİŞİ)	İNŞAAT SEKTÖRÜ İSTİHDAM (000 KİŞİ)	İNŞAAT SEKTÖRÜ PAY %
2012 MART	22,962	1,408	6,1
2012 HAZİRAN	24,616	1,927	7,8
2012 EYLÜL	24,543	1,901	7,7
2012 ARALIK	23,984	1,666	6,9
2013 MART	24,101	1,612	6,7
2013 HAZİRAN	25,366	1,948	7,7
2013 EYLÜL	24,899	1,883	7,6
2013 ARALIK	24.320	1,784	7,3
2014 MART	25.583	1.812	7,1
2014 HAZİRAN	26.586	1.958	7,4
2014 EYLÜL	26.169	1.975	7,5
2014 EKİM	26.138	2.005	7,7
2014 KASIM	25.874	1.967	7,6
2014 ARALIK	25.642	1.829	7,1
2015 OCAK	25.454	1.697	6,7
2015 ŞUBAT	25.576	1.640	6,4
2015 MART	25.953	1.789	6,9
2015 NİSAN	26.638	1.916	7,2

İnşaat sektörü güven endeksi yılın ilk üç ayındaki artışın ardından Nisan ayında durağanlaşmış, Mayıs ayında ise tekrar 1.1 puan yükselmişti. Haziran ayında ise güven endeksi 1.2 puan gerilemişti. Temmuz ayında ise güven endeksi 4.6 puan ile yılın en yüksek aylık gerilemesini göstermiştir. Temmuz ayı itibariyle inşaat sektörü güven endeksi 84.1 puana gerilemiştir. Güven endeksi geçen yılın Temmuz ayının güven seviyesinin ise 3.2 puan üzerinde bulunmaktadır.

Mevcut inşaat işleri seviyesi mevsimsellik etkisi ile birlikte Mayıs ve Haziran aylarındaki artışın ardından Temmuz ayında 4.5 puan düşmüştür. Böylece mevcut inşaat işleri seviyesi dört ayın ardından gerilemiştir. Temmuz ayındaki gerileme ile birlikte mevcut inşaat işlerinin seviyesi 99.1 puana inmiştir. Mevcut işler seviyesi geçen yılın aynı ayına

göre de 0.3 puan geridedir. Son siyasi gelişmelerin etkisi ile mevcut inşaat işlerinde gerilemenin sürmesi beklenmektedir.

Geçen yılın ilk yarısından bu yana alınan inşaat işlerinde yaşanan sınırlı ve kademeli toparlanma Mayıs ve Haziran aylarında göreceli olarak hızlanmıştı. Ancak Temmuz ayında alınan yeni inşaat işleri 2.7 puan gerilemiştir. Böylece yeni alınan inşaat işleri seviyesi 66.9 puan olmuştur. Temmuz ayındaki gerilemeye rağmen yeni alınan inşaat işleri seviyesi geçen yılın aynı ayına göre de 5.5 puan daha yukarıda gerçekleşmiştir.

Son bir yıllık ortalamalara göre 2015 yılı ikinci 3 aylık döneminde işçilik maliyetlerinde % 9.3 oranında, malzeme maliyetlerinde % 7.6 oranında artış belirlendi. Bunun sonucu bina maliyetlerinde yıllık artış % 8.0 oldu. Enflasyonun yüksek seyretmesi ve döviz kurunda yaşanan artışlar, inşaat maliyetlerindeki artışın başlıca nedenleri arasında yer aldı.

Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları (2005=100), II. çeyrek, 2015

	2014 Yılı II. çeyrek			2015 Yılı II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı (%)	1,7	3,0	1,3	2,1	1,4	2,4
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı (%)	11,4	9,8	11,9	6,4	7,6	6,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı (%)	9,1	8,1	9,4	8,0	9,3	7,6

2014 yılında, aynı dönemde geriye dönük olarak yıllık artış sadece % 7.2 oranında idi. Malzeme maliyetlerinde % 7.3, işçilik maliyetlerinde % 7.2 artış vardı.

c) Konut sektörü

Son yıllarda farklı iş kollarında faaliyet gösteren çok sayıda girişimci inşaat sektöründeki canlılığı ve yüksek rant algısı nedeniyle gayrimenkul sektörüne iş yapmaya soyundu. Her yıl 200 ve üzerinde konut üreten şirket sayısının sadece 250 olduğu dikkate alındığında, kısa vadeli hedeflerle girenleri zorlu bir süreç bekliyor. Gayrimenkul sektöründe alt ve orta gelir grubu mevcut fiyatlara ulaşmakta zorluk çekerken, orta üst ve lüks üretimde arz fazlası yaşanıyor. Vergi düzenlemesi ve arsa üretimi olmadığı için dar gelirlinin ev sahibi olabilmesi zorlaşıyor.

Faizlerin geçmiş dönemlere oranla yüksek seyri nedeniyle banka kredisi kullanma oranı son dönemde iyice azaldı. Faizden kaçanlar senetli satışlara yöneldi. Markalı konutlarda müteahhit kredisi, yani senetle satışların oranı %50 seviyesini aşarken, kredili ve peşin satışların oranı azalıyor. Merkezi lokasyonlarda arsa fiyatlarının yüksek oluşu erişilebilir konut üretimini gittikçe zorlaştırıyor. Sektördeki KDV oranının %18'e yükseltilmesi ile artan vergi yükü şirketlerin kar marjını %10-15 civarında düşürdü. Bunun etkisinin

önümüzdeki dönemde tüketiciye yansması bekleniyor. İnşaat maliyetlerindeki artış da dikkate alındığında, iki haneli rakamlarda fiyat artışı yeni dönemde kaçınılmaz görünüyor.

Döviz kurundaki dalgalanmalar, maliyet artışları, kredi faizlerinin yükselmesi ve satış hızının yavaşlamasıyla birlikte sektörde son 10 yılda oluşan ezberler de bozuldu. Tanıtılan konut projeleri ve sektöre yeni giren oyuncular yatırım iştahının sürdüğünü gösteriyor, ancak 300-400.000'i İstanbul'da olmak üzere 1 milyon konutun üzerinde stok oluşması talebe uygun arzın olmadığını ortaya koyuyor. Doğru lokasyonda, doğru projeler geliştirip doğru fiyatlama ile satışa sunan inşaat şirketleri için şu anda sorun yok. Fakat Türkiye'nin jeopolitik konumundan dolayı karşı karşıya kaldığı riskler, terör olayları ve politik atmosferdeki gerilim bu tabloyu bozabilir.

EYG Gayrimenkul'ün yaptığı pazar araştırması da konutta doğru hedef kitleye üretim yapılamadığını gösteriyor. Konut üretim ve stokunun metrekaresi 5 bin liradan pahalı evlerde yoğunlaştığı, metrekaresi 2 bin liradan ucuz evlerin pastadan en küçük dilimi alan bölüm olduğu ortaya çıktı. Araştırma sonuçlarına göre 212 bin konutun 3 bini 2 bin liradan ucuz, 43 bin 600'ü 2-3 bin bandında, 55 bini 3-4 bin bandında, 33 bin 300'ü 4-5 bin bandında, 76 bin 800'ü ise 5 bin liradan pahalı satışa çıktı. Stoklarda da benzer bir tablo oluştu. Uygun fiyatlı evlerde satış daha hızlı gerçekleşirken, ortalama metrekaresi satış fiyatı 9 bin 500 lira olan evlerde stok birikti. Kısır bir döngü içine giren bu süreçte, üretici ticari nedenlerle 5 bin lira ve üzerinde üretime odaklanıyor, talep bu alanda olmadığı için stok şişiyor. Diğer taraftan alt ve orta gelirli vatandaş uygun fiyatlı ev hayali kuruyor.

TABLO.1 AYLIK KONUT SATIŞLARI

DÖNEM	2013	2014	2014-2013 DEĞİŞİM %	2015	2015- 2014 DEĞİŞİ M %
OCAK	87.444	87.639	0,2	86.167	-1,7
ŞUBAT	88.519	82.597	-6,7	95.021	15,0
MART	97.956	87.617	-10,6	116.030	32,4
NİSAN	95.381	83.610	-12,3	119.317	42,7
MAYIS	103.261	90.377	-12,5	107.888	19,4
HAZİRAN	96.424	92.936	-3,6	110.657	19,1
TEMMUZ	106.636	85.101	-20,2		
AĞUSTOS	84.480	105.624	25,0		
EYLÜL	102.280	115.786	13,2		
EKİM	76.344	95.645	25,3		
KASIM	102.681	103.783	1,1		
ARALIK	115.784	134.666	16,3		

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Konut satışlarında her yıl yaz aylarında meydana gelen olağan durgunluğa bu yıl seçimlerin ardından hükümetin kurulamaması da eklenince konutta iç piyasaya yönelik satışlardaki artış hızı yavaşladı. Türkiye genelinde Haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %19.1 artışla 110.657 konut satıldı. Nisan'da %42.7'ye ulaşan artış hızı Mayıs'daki gerilemesini Haziran'da da sürdürdü. Beklentilerin altında kalan yerli satışına karşılık yabancıya konut satışı ise aylık bazda tarihi rekorunu kırdı. Yabancılar geçen yıla göre %32.4 artışla sadece bir ayda 2.256 konut satışı yapıldı.

Yeni yılda konut satışları yüksek artışını sürdürmektedir. Ancak yeni konut satışlarında bu artışın bir bölümü geçen yıllarda yapılan satışların fiili tapu işlemlerinin bu yıl gerçekleştirilmesinden de kaynaklanmaya devam etmektedir.

2014 sonu itibarıyla bankalardaki altın mevduatı 16.250 milyon TL olarak gerçekleşti. Ancak altın fiyatlarındaki dalgalanma, yatırımcıların altını bırakıp başka yatırım araçlarına yönelmesine sebep oldu. Böylece bu yılın Haziran sonu itibarıyla bankalardaki altın mevduatı hesapların 4.876 milyon TL'si bozdurularak 11.374 milyon TL'ye geriledi. Altın mevduatındaki düşüşte tasarruf aracı altından konuta ve dövize geçiş rol oynadı.

Son olarak açıklanan TCMB Konut Fiyat Endeksi, Türkiye'de Mayıs sonu itibarıyla son bir yılda konut fiyatlarının %19 yükseldiğini ortaya koydu. İstanbul'da ise son bir yıllık artış %29'a ulaştı. İstanbul'da konutların yaklaşık beşte biri satılıyor. Yine İstanbul'da sermaye piyasası yatırımlarının üçte biri yapılıyor. İkinci en yüksek artan bölge ise Muğla, Aydın, Denizli bölgesi. Ama burada asıl artışın Muğla kaynaklı, orada da Bodrum ve etrafı olduğunu tahmin etmek zor değil. Memleketin batısı ve güneyi değer kazanıyor, fakat aynı artışlar Ankara'nın doğusunda pek yok.

5 yıllık enflasyon %46.5'e ulaşırken, konut fiyatları ortalama %87 arttı. Buna aynı dönemdeki %32.8 kira artışı da eklendiğinde, getirinin rahatlıkla %90'ın üzerine çıkacağı söylenebilir.

	Mayıs		Artış (%)	
	2010	2015	Son 1 yıl	Son 5 yıl
Türkiye Konut Fiyat Endeksi	98.95	182.05	19.08	83.98
İstanbul	98.90	226.22	29.08	128.73
Ankara	99.54	161.06	12.09	61.80
İzmir	98.39	176.96	15.55	79.85
Antalya	99.15	184.21	18.72	85.78
Muğla, Aydın, Denizli	99.40	191.74	27.15	92.89
Gaziantep, Kilis	96.10	231.29	7.00	139.92
Adana, Mersin	98.43	187.00	17.89	89.98
Bursa, Eskişehir	98.68	151.48	12.78	53.50
TÜFE Endeksi 2003:100	178.40	260.85	8.09	46.51
Gerçek Kira Endeksi	261.80	347.76	7.65	32.83

Forbes dergisi emlak fiyatlarındaki değer artışına göre ülkeleri sıraladı. Listenin ilk sırasında Hong Kong var. Artan rağbete ve hızla yükselen barınma ihtiyacı dikkate alınarak yapılan değerdendirmeye göre Hong Kong'da Ev Fiyatları yüzde 23.6 oranında arttı. Şehrin Parkview mahallesindeki üç odalı bir evin fiyatı 4.7 milyon dolara çıktı. Emlak fiyat artışında ikinci sıraya Dubai yerleşti. Dubai'deki Ev Fiyatı yüzde 19 artış gösterdi. Dubai'deki Prenses Kuleleri'ndeki bir apartman dairesinin fiyatı 843 bin Amerikan dolarını aşıyor. Üçüncü sırada Brezilya var. Rio de Janerio'nun Sugarloaf bölgesinin merkezinde yer alan ev fiyatları yüzde 13.7 oranında arttı. Türkiye, ev fiyatlarında yüzde 10.5 artışla emlak değerdelerinin en fazla yükseldiğı dördüncü ülke oldu. Krize rağmen Rusya, emlak fiyatlarındaki artışta beşinci sırayı kaptı. Moskova'daki ev fiyatları yüzde 10.2 oranında artış gösterdi.

Knight Frank endeksine göre, bu süreçte en fazla konut fiyatı artışı yüzde 18,6'lık yükselişle Türkiye'de yaşandı. Türkiye'den sonra en fazla konut fiyatı artışının yaşandığı ülke ise İrlanda oldu. İrlanda'da bir yılda konut fiyatları yüzde 16,8 artış gösterdi. İrlanda'dan sonraki ülke ise yüzde 11'lik artışla Estonya oldu. Dünyada bir yılda konut fiyatlarının en fazla düştüğü ülke ise yüzde 15,5'lik düşüşle Ukrayna oldu. Ukrayna'yı yüzde 6,4'lük düşüşle Çin izledi.

BIS'e göre 2014 yılının son çeyreginde enflasyondan arındırılmış konut fiyatları yüzde 6.4 yükselişle, Türkiye'yi G20'de en fazla artış gösteren üçüncü ülke yaptı. Fiyatlar, küresel kriz öncesi 2007'nin yüzde 11 altında kaldı. BIS'in verileri, kriz öncesi döneme göre bir balon oluşmadığını gösterdi

Yılın ilk yarısında 635.000 olan toplam konut satışının 283.000'i ilk satıştan, 352.000'i ikinci el satıştan oluştu. İlk satıştaki artış %17'de kaldı, ikinci el satışlar ise %24.5 artış gösterdi. Bu yıl altı ayda satılan her 100 konutun yaklaşık 45'ini ilk satışlar, 55'ini ikinci el satışlar oluşturdu. Bu denge, geçen yılın aynı döneminde 46'ya 54 düzeyinde bulunuyordu. Yani bu yıl ilk satışlar aleyhine az da olsa bir bozulma var. İnşaat sektörünün doğrudan nefes alabilmesinin yolu, ilk satışların artmasından geçiyor.

İpotek tesisi yoluyla satılan konutların satışında ilk altı ayda %46 artış gerçekleşti. Diğer satışlardaki artışın oranı ise %10'da kaldı. Ne var ki, artış oranlarındaki bu makasa rağmen, diğer satışlar ipotekli satışların çok üstünde. İlk altı aydaki ipotekli satışlar 242.000 oldu, diğer satışlar ise 393.000'e ulaştı. İpotekli ilk satışlar diğer satışlara göre oransal olarak çok önde, ancak mutlak değerde yine de ikinci el satışlar daha fazla.

Konut almak isteyenler ipotekten uzak durmayı tercih ediyorlar. Bunun birkaç nedeni var. Birincisi, faizler hala yüksek bulunuyor. Türk halkı, ağırlıklı olarak elindeki nakit ölçüsünde konut almayı tercih ediyor. Kredi kullanmaktan kaçınmanın nedeni de çok açık: geleceğe güvenle bakamamak.

Haziran ayında konut satın alan müşterilerde banka kredisine başvuranların oranı yüzde 21, peşin alım oranı ise yüzde 24 civarlarında gerçekleşti. Aynı dönemin senetli satışlarına baktığımızda ise yüzde 55 gibi çok ciddi bir rakam karşımıza çıkıyor. Ev sahibi olmak isteyenlerin büyük çoğunluğu senedi tercih etti. Senetli satışların bu denli yükselmesinin en önemli nedeni bankalara oranla daha düşük faiz ve uzun vade seçeneğine sahip olması.

Ayrıca, yabancılara konut satışının banka kredisi ile yapılamaması da senet kullanımını yaygınlaştıyor

TABLO.2 İPOTEKLİ VE DİĞER KONUT SATIŞLARI

İPOTEKLİ	Ocak-Haziran 2015	Ocak-Haziran 2014	Fark (%)
İlk Satış	101.837	73.576	38,4
İkinci El	140.260	92.230	52,1
TOPLAM	242.097	165.806	46,0
DİĞER	Ocak-Haziran 2015	Ocak-Haziran 2014	Fark (%)
İlk Satış	181.084	168.267	7,6
İkinci El	211.899	190.703	11,1
TOPLAM	392.983	358.970	9,5
İPOTEKLİ + DİĞER	Ocak-Haziran 2015	Ocak-Haziran 2014	Fark (%)
İlk Satış	282.921	241.843	17,0
İkinci El	352.159	282.933	24,5
TOPLAM	635.080	524.776	21,0
	Ocak-Haziran 2015	Ocak-Haziran 2014	Fark (%)
YABANCILARA SATIŞ	10.353	8.507	21,6

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

TUIK verilerine göre, Türkiye’de yabancılara yapılan konut satışlarında bu yılın ilk 6 ayında, 2014’ün aynı dönemine göre %22 artış yaşandı. Bu dönemde yabancılardan İstanbul’dan aldığı konut sayısı %36 arttı. Yabancılar ağırlıklı merkezi lokasyonları, rezidans projelerini ve markalı konut projelerini tercih ediyorlar. Bağcılar, Basın Ekspres Hattı ve Bahçeşehir gibi yeni projelerin artış eğiliminde olduğu yerler özellikle yatırım anlamında cazibedici oldu. Yabancılar İstanbul’da konut alımında genelde Avrupa Yakasına öncelik verdiler. Gayrimenkul tercihinde Taksim’e olan mesafe ve havalimanına olan uzaklık temel belirleyici unsurlar. Daha üst segmentteki alımlarda Boğaz manzarası, projenin segmentasyonu ve içinde barındırdığı olanaklar belirleyici unsurlar olabiliyor. İstanbul dışında da Sapanca, Bursa, Yalova ve Trabzon ilgi çeken bölgeler arasında.

TABLO.3 ALINAN KONUT YAPI RUHSATI VE KULLANIM İZİN BELGELERİ

DÖNEM	Yapı ruhsatı verilen daire sayısı	Yapı kullanma izin belgesi verilen daire sayısı
2011	650.285	555.163
2012 Q1	144.405	115.761
2012 Q2	217.476	129.562
2012 Q3	168.116	123.645
2012 Q4	225.873	177.980
2012	755.870	546.948
2013 Q1	157.769	148.812
2013 Q2	232.574	151.207
2013 Q3	198.432	154.216
2013 Q4	222.009	241.443
2013	810.784	695.678
2014 Q1	278.051	152.975
2014 Q2	244.978	260.073
2014 Q3	286.568	155.522
2014 Q4	205.081	197.957
2014	1.014.678	766.527
2015 Q1	174.052	154.657

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin veriler, konut sektöründe arz ve talebin dengelenmekte olduğunu, konut stoklarında ciddi artış olmadığını gösterir niteliktedir. İnşaat ruhsatı alınan konut sayısında 2014'ün ilk çeyreğinde görülen rekor artışa karşın, 2015 ilk çeyreğinde bu rakam 174.000'e inmiş, %37.4 azalmıştır. Ayrıca ruhsat alınan konutların yanısıra, tamamlanan ve kullanıma hazır olduğu için yapı kullanım izin belgesi verilen konutlar da geçen yılın ilk çeyreğinin göre %1 artarak 155.000 seviyesindedir.

Konut kredisi değişimi (Milyon TL)

Yıllar	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Hazirandan Hazirana kümüle değişim (%)
2013	87.731	89.618	92.026	93.473	96.622	99.607	29
2014	111.652	111.911	112.316	111.905	113.155	114.403	15
2015	126.365	128.283	131.350	133.823	135.905	138.013	21

Konut kredileri büyüklüğü Haziran ayında 138 milyar TL'ye ulaşmıştır. Böylece konut kredilerindeki yıllık büyüme bir miktar hızlanarak yüzde 20,6'ya yükselmiştir.

Yeni yılın ilk üç ayında aylık ortalama %0,90 seviyesinde gerçekleşen konut kredi oranları ikinci çeyrekte artmaya başlamıştı. Temmuz ayında ise artış sürmüş ve yeniden %1 seviyesine yükselmiştir. Faiz oranlarındaki kademeli artış sürecektir.

Konut sahibi olmak isteyen, ancak cebinde yeterli parası bulunmayanlar sene başından bu yana bankalardan 13 milyar 332 milyon 829 bin liralık konut kredisi kullandı. Bir ev sahibi olmak için kredi kullananların bankalara ödemeyi taahhüt ettiği faiz tutarı ise toplam kredinin yüzde 71'ine denk gelen 9 milyar 450 milyon lira olarak hesaplandı. Bugün itibarıyla bankaların uyguladığı en düşük konut kredisi faizi 0,92, en yüksek konut kredisi faizi ise 1,10 olarak görünüyor. Ağırlıklı olarak kullandırılan kredi faizi ise 0,99 olarak dikkat çekiyor. Ağırlık 5-10 yıl arasında bankalardan çekilen kredinin vadesi uzadıkça ödenen faiz miktarı da artıyor. Çekilen kredilerin vade dağılımına bakıldığında en fazla tutar 5 yıl üzeri kredilerde yoğunluk kazandı. Bu vadede çekilen toplam kredi miktarı 11 milyar 852 bin lira olarak kayıtlara geçti. Bu kredinin 0,99 faizle 10 yıl vadede ödeneceği varsayıldığında hesaplanan faiz tutarı 8 milyar 942 milyon lira oldu.

ADET	OCAK- HAZİRAN 2013	OCAK- HAZİRAN 2014	OCAK- HAZİRAN 2015
TOPLAM	5.234	8.507	10.353
ANTALYA	2.579	3.124	2.862
İSTANBUL	1008	2.517	3.329
AYDIN	437	556	599
MUĞLA	447	480	370
BURSA	119	425	676
MERSİN	198	328	376
YALOVA	130	273	651
SAKARYA	32	235	363
ANKARA		147	242
TRABZON		72	276
DİĞER	284	350	609

Yabancılar konut satışları 2015 yılının ilk yarısında 10.353 daire olarak gerçekleşmiştir. En çok konut satılan il 3.329 daire ile İstanbul olmuştur. İkinci sırada 2.862 daire ile Antalya gelmektedir. Üçüncü sırada 676 konut ile Bursa yer almaktadır. Antalya ve Muğla'da yabancılar satışlar gerilemiştir.

Bursa-Yalova hattı Arap yatırımcıların ilgisini çekerken, Antalya bölgesi ise Alman yatırımcıların ilk tercihi. İngiltere ve İrlanda gibi güneş hasret ülkelerin vatandaşları ise

sıcak hava ve güneşin etkili olduğu bölgelerde, küçük yazlık evlere ilgi gösteriyor. Özellikle son yıllarda İstanbul başta olmak üzere Türkiye'nin dünyada artan popüleritesi, Mütakabiliyet yasasındaki değişiklikler, kaliteli gayrimenkul stokundaki artış ve yüksek getiri gayrimenkule yatırımlarının artmasını sağlayan başlıca sebepler.

Türkiye'de gayrimenkule yatırım yapan yabancı sayısı 136.967 kişiye ulaştı. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün verilerine göre, Türkiye'de gayrimenkul sahibi yabancıların başında İngilizler ve Ruslar geliyor. 36.478 İngiliz ve 13.590 Rus'un Türkiye'de taşınmazı bulunuyor. Ayrıca 13.192 Alman, 8.272 Norveçli, 5.945 İrlandalı, 5.543 Danimarkalı, 5.538 Hollandalı, 4.803 Iraklı, 4.672 Belçikalı ve 4.039 Kuveytli Türkiye'de taşınmaz satın aldı. Mülk edinmek isteyen yabancılar, en fazla Antalya'yı tercih etti. Antalya'da 56.600 yabancıların taşınmazı bulunuyor Yabancılar için ikinci gözde şehir Muğla'da ise 22.892 yabancı uyruklu gayrimenkul sahibi oldu. Aydın'da 20.347, İstanbul'da 19.217, Mersin'de 4.045, İzmir'de 3.578 yabancı, taşınmaz satın aldı. Bursa, Yalova, Ankara ve Sakarya da yabancıların ilgi gösterdiği şehirler arasında yer alıyor.

2015 yılının ilk yarısında yabancılar gayrimenkul satışı geçen yılın aynı dönemine göre %25,9 azalarak 1.6 milyar USD'ye gerilemiştir.

DÖNEM	Milyon USD
2011	2.013
2012 Q1	557
2012 Q2	702
2012 Q3	586
2012 Q4	791
2012	2.636
2013 Q1	719
2013 Q2	600
2013 Q3	680
2013 Q4	1.050
2013	3.049
2014 Q1	1.017
2014 Q2	1.114
2014 Q3	968

2014 Q4	1.222
2014	4.321
2015 Q1	765
2015 Q2	815

Dış yatırımcı gayrimenkul alanında Türkiye'ye son 10 yılda 40 milyar dolar civarında bir sermaye akıttı. Bunun yaklaşık 15 milyar doları AVM'lere yapıldı, 25 milyar doları da bireysel konut satışına yöneldi.

Yabancı sermayeli şirketlerin Türkiye'deki gayrimenkul yatırımları, yılın beş aylık döneminde geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 22.3 azaldı. Ekonomi Bakanlığı'nın verilerinden yapılan derlemeye göre, geçen yılın Ocak-Mayıs döneminde 1 milyar 683 milyon dolar olan yabancıların gayrimenkul yatırımları, bu yıl söz konusu dönemde yüzde 22.3 azalarak 1 milyar 307 milyon dolara geriledi. Yabancıların gayrimenkul yatırımları, Ocak'ta 257, Şubat'ta 219, Mart'ta 289, Nisan'da 232, Mayıs'ta 310 milyon dolar olarak gerçekleşti.

Haziran ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %7,46 artmıştır. Haziran ayında satışı gerçekleştirilen konutların %19'u bitmiş konut stoklarından oluşurken, %81'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %8'i; Asya yakasında satılan konutların ise %21'i bitmiş stoklardan oluşmaktadır.

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

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Haziran ayında peşinat oranı %27, senet oranı %55 ve banka kredisi oranı %18 olarak gerçekleşmiştir.

Haziran ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %52'lik (son 6 aylık ortalama %44) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 konut tipi (Haziran 2015: %51) ile ortalama 105 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

d) Perakende segmenti

Türkiye'deki harcamaların yüzde 24.8'i konut ve kira, yüzde 19.7'si gıda, yüzde 17.8'i ise ulaştırma için yapılıyor. Yani harcamanın kabaca üçte ikisi bu alanlarda gerçekleştiriliyor. TÜİK hanehalkı tüketim harcamaları araştırmasına göre, 2013'te en zenginin %20'sinin tüketimi en yoksulun 4.25 katı iken, 2014'te aradaki fark 4.40 kata çıktı. 2014 yılında hane sayısı 21.372.000 oldu. Bu hanede yaşayanlar 735 milyar TL tüketim harcaması yaptı. Toplam hanenin %53.7'sinde tüketim harcamasının kaynağı maaş ve ücret geliri.

Genelde 2014 yılındaki toplam tüketim harcamasında toplam hanelerin %20'sini teşkil eden altgelir grubunun payı %8.5 iken, %20'lik üstgelir grubu hanelerin payı %37.2 oranında. Bu oranlar gelir dağılımındaki bozukluğun bir sonucu.

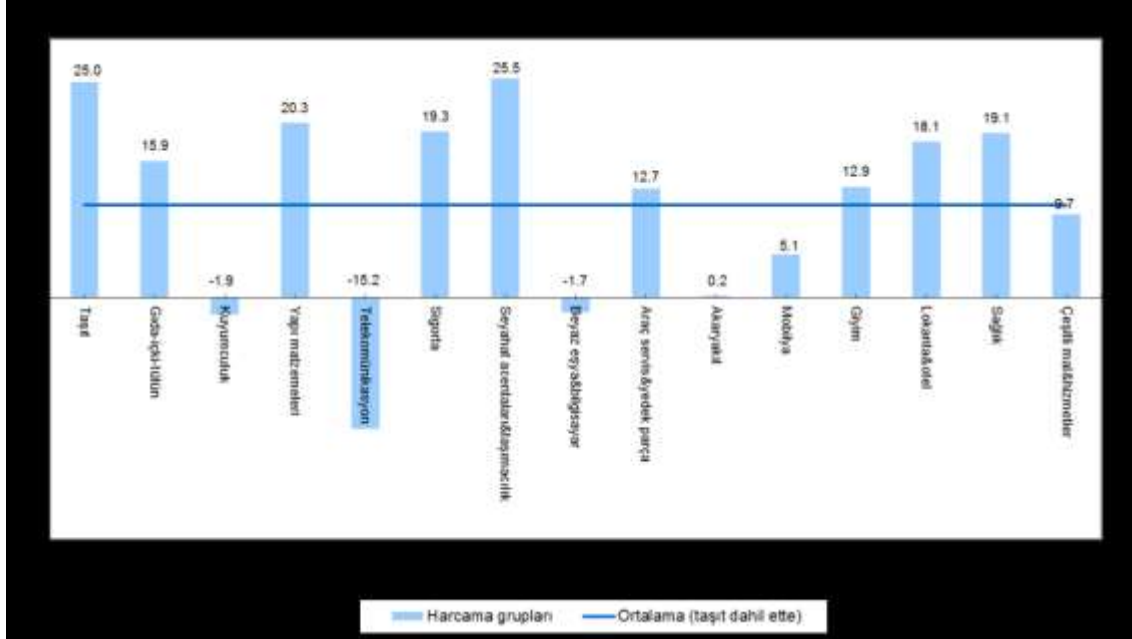
Kredi kartı ile yapılan harcamalar üzerinden hesaplanan ve tüketim gerçekleştirmelerinin takip edildiği ETTE endeksinde, tüketimde toparlanma eğilimi yavaş bir trendle devam etti. Taşıt hariç nominal olarak Haziran ayı sonu itibariyle 12 aylık ortalama artış %9.6'ya ulaştı. Reel olarak ise %1.1 oranında oldu.

Tüketimdeki gelişmeler (Yıllık yüzde değişim,12m/12m)

	ette					
	Nominal			Reel		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Ocak	13,6	8,3	7,3	4,9	0,6	-1,5
Şubat	13,4	7,7	8,1	4,9	-0,1	-0,8
Mart	12,9	7,2	8,8	4,8	-0,6	-0,0
Nisan	12,4	7,1	9,2	4,6	-1,0	0,4
Mayıs	11,5	6,8	9,7	3,9	-1,4	0,9
Haziran	10,6	7,1	9,6	3,0	-1,2	1,1
Temmuz	10,4	6,7		2,7	-1,6	
Ağustos	10,0	7,1		2,3	-1,4	
Eylül	9,5	7,3		1,9	-1,3	
Ekim	9,4	7,5		1,8	-1,3	
Kasım	8,7	7,9		1,0	-1,0	
Aralık (= Yıllık)	8,5	7,9		0,8	-1,0	

Kredi kartı ile yapılan harcamalar bakımından Haziran ayı sonu itibariyle 12 aylık ortalama en yüksek artış %25.5 ile yaz aylarının başlaması nedeniyle seyahat acentalarına yönelik yapılan harcamalarda gerçekleşti. Taşıt harcamaları da %25 arttı. Yine mevsim olarak hızlanan inşaat sektörü nedeniyle yapı malzemeleri tüketimi %20.3 oranında arttı. Sağlık harcamaları ise %19.1 oranında arttı. Buna karşılık, cep telefonu alımına yönelik engellemelerin de etkisi gözlendi ve telekomünikasyon %15.2 oranında düşerken, kuyumculuk %1.9, beyaz eşya-bilgisayar %1.7 oranında geriledi.

Harcama gruplarına göre tüketimdeki gelişmeler (nominal,12m/12m)
(Haziran 2015 itibariyle yıllık ortalama yüzde değişim)



GfK Tüketici Paneli kapsamında barkod okuyucu cihazlar ile Türkiye’de 10.000 hanenin hızlı tüketim alışverişleri düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. Tüketici Paneli verilerine göre; Hızlı tüketim harcamaları Haziran 2015’te, Haziran 2014’e göre %8,4 arttı.

Türkiye Hızlı Tüketim ürünleri ilk 6 ayı cari fiyatlarla yüzde 10’luk bir büyüme ile geçti, bu oran enflasyondan arındırıldıktan sonra ise yüzde 3’ler seviyesinde gerçekleşti ki bu aslında beklentilerin bile üstündedir. Bu büyüme özellikle kişisel bakım ürünleri ve temizlik ürünlerindeki büyümelerden gerçekleşti. Özellikle kişisel bakım ürünleri Türkiye ortalamasının 6 puan üzerinde büyüdüler. Bu da aslında Türkiye’deki kişisel bakım ürünü kullanım alışkanlıklarının her geçen sene artması ile alakalı ve bu tip ürünlerin lüksten çıkarak rutin hayatın bir parçası haline gelmesi ile alakalı.

Enteresan olan göstergelerden bir tanesi ise bu Hızlı Tüketim ürünleri büyümesinin düşük Sosyal Statü Gruplarından geliyor olmasıdır. C2 ve DE gruplarında bir miktar refah artışı ve Hızlı Tüketim Ürünleri kullanımlarında artış var ki, bu ülkemizdeki son senelerdeki trendlerden biri ve bu sebepten de aslında çok şaşırtıcı değil.

Perakendeci tiplerine geldiğimiz zaman ise aynen beklenildiği gibi indirim marketleri hızlı büyümeye devam ediyorlar. Kan kaybeden zincir marketler ise indirim marketlerine cevap olarak küçük formatlarda mahalle aralarında market açımını hızlandırıyorlar.

İkinci altı ay biraz daha karışık geçebilir. Kurulamayan koalisyon, erken seçim riski, ülkemiz topraklarına sızan savaş kokuları, tüketici güven endeksini daha da aşağılara çekebilir ve tüketiciler bir miktar temkinli hareket etmeye başlayabilirler.

Siyasi belirsizlik ve TL'nin değer kaybetmesi perakendeci faaliyetini etkilese de, kiracı faaliyeti 2015'in ikinci çeyreğinde nisbeten istikrarını korudu. Aktif talebin çoğu kilit şehirlerdeki önde gelen alışveriş cadde mağazalarına ve iyi konumlanmış AVM'lere geldi. Yurtiçi ve uluslararası perakendecilerden gelen sağlıklı taleple, en kuvvetli perakendeciler genişleme planlarını faal olarak takip ediyorlar ve bazı durumlarda güç durumdaki markaların tamamını veya kısmi mağaza portföylerini devralıyorlar. Artan sayıda perakendeci faaliyetlerini konsolide ediyor ve en iyi lokasyonlarda birincil alanlara odaklanıyorlar.

Yerel yatırımcılar faaliyetlerde daha ön plana çıkıyorlar ve perakende portföylerini iyileştirmek ve genişletmek için kuvvetli bir iştah gösteriyorlar. Yatırım talebinin çoğunluğu başlıca şehirlerde en iyi varlıklarda toplanırken, ikincil şehirlerde bazı fırsatçı sermaye yeniden geliştirme/varlık yönetimi potansiyelini hedefliyor. Uluslararası yatırımcılar belirsiz siyasi görünüm ve coğrafi gerilimlerden daha fazla endişeliler ve faaliyet seviyelerinde düşüş gözlemleniyor. Klepierre ve Corio'nun yılın başında global portföyün bir parçası olarak 380.000 m2 kiralanabilir alana sahip 7 AVM portföyü ile birleşmesi önemliydi.

2015 Temmuz ayı sonu itibarıyla yılbaşından bugüne Türkiye genelinde 11 adet AVM ve 351.092 m2 kiralanabilir alan açıldı.

Yeni nesil AVM'lerde açık alanlar ve cadde mantığı öne çıkıyor ve insanlar daha ferah ve güneş ışığını gören alanlar istiyor. Doğru planlanmayan, konumlandırılmayan ve doğru mağaza karmasıyla kurgulanmayan AVM'ler batmaya mahkumdur. Önümüzdeki süreçte, Otel, Rezidans, AVM ve Kültür merkezi birleşiminden oluşan AVM'lerin art arda geldiğini göreceğiz. 25 bin metrekarelik küçük AVM'ler için çanlar çalıyor, ama büyük kapsamlı projeler için hala yarın var. Türkiye genelinde 2018 sonuna kadar toplam 31 yeni AVM daha açılacak.

Türkiye Perakende Sektörü, son 10 yılda ağırlıklı olarak alışveriş merkezleriyle birlikte büyüdü. Sektörün önemli markaları, bir yandan alışveriş merkezlerinde pazar paylarını ve iş hacimlerini büyütürken, diğer yanda da marka bilinirliğini artırmak için şehrin önemli alışveriş caddelerine yöneldi. Markalar, bu yüzden ses getiren kiralamalara imza atarken, dönüşümden faydalananarak satın alma yoluna bile gidebiliyor. Tüm bu hareket de İstanbul'un popüler caddelerinde kira ve fiyatların katlanmasını beraberinde getirdi.

Orta ve büyük ölçekli mağazalarda, özellikle son iki yılda döviz bazında yaklaşık yüzde 20'ye varan kira artışları yaşanırken, söz konusu kira artışlarının küçük ölçekli mağazalarda yüzde 30 seviyelerine ulaştığı belirtiliyor. Caddelere olan talebin hala canlı olması ve perakendecilerin büyüme süreçlerine 2015 yılında da devam edecekleri beklentisi, kira rakamlarındaki artışın önümüzdeki dönemde de süreceği yönündeki beklentileri artırıyor. Kiralardaki artışın önemli nedenlerinden biri; caddelerde perakende faaliyetlerine uygun gayrimenkul arzının sınırlı olması. Son dönemde, yerli gayrimenkul geliştiricileri yabancı yatırımcılara nazaran pazarda daha hızlı hareket etmeye başladı. Son 2-3 yıllık süreçte caddelerdeki geliştirme ve dönüşüm projelerinin yaklaşık yüzde 70'i yerli yatırımcı ve geliştiriciler tarafından gerçekleştiriliyor.

Caddelerde, tıpkı AVM'lerde olduğu gibi organize perakende de gelişmeye başladı. . Caddelerin nitelikli gayrimenkul arzıyla gelişerek dönüşmesi, tüketicilerin caddelere olan ilgisini de artırıyor. Tüketiciler sadece AVM'lerde değil, artık caddelerde de birçok markayı ve çok sayıda çeşitli ürünü bir arada bulabiliyor. Özellikle Bağdat Caddesi'nin son dönemde öne çıkmasının temelinde "Kentsel Dönüşüm" yatıyor. Bina dönüşümü olarak nitelenen yenilenme konseptinde, bazı binalar, yenilenme sırasında perakende sektörüne uygun olarak inşa ediliyor. Bu nedenle ünlü markalar, sadece giriş katında hizmet vermek yerine 3 kattan 6 kata kadar yükselen binaları "komple" Kiralama yoluna gidiyor.

Artan kur nedeniyle dövizle ödenen kur maliyetleri her geçen gün artıyor. Öte yandan, ithal ürünlerin fiyatı da dolardaki artışa bağlı olarak yükseldi. Son dönemde bir gecede gelen ilave vergiler de işleri hiç kolaylaştırmadı. İthal ürünlerin fiyatı da dolardaki artışa bağlı olarak yükseldi. Perakende sektöründe ani ilave vergiler ve kira başta olmak üzere artan maliyetler nedeniyle zorlanan perakendeciler, yaptıkları çılgın indirimlerin de karşılığını alamıyorlar. Gümrüklerin, artan vergiler nedeniyle perakendecilerin almadıkları ürünlerle dolu olduğu söyleniyor. Ata Giyim iflastan korunma talep etti. Karamancı Holding, iki yıl önce Industrie Denim ile girdiği perakende sektöründen çıkıyor. Geçtiğimiz günlerde Zorlu AVM mağazasını kapatan ID, Akasya AVM mağazasını da kapatmaya hazırlanıyor. G Star Eren Holding'den Diesel'in temsilcisi Özlenir Giyim'e geçti ve bu devir işleminde dört mağaza kapandı.

Mayıs 2015 itibariyle sayıları 349'u bulan alışveriş merkezleri aynı sadece alışverişin yapıldığı bir alan değil; aynı zamanda bir yaşam merkezi. Son yıllarda inşa edilen AVM'ler, içlerinde oyun parkları, tiyatro, sinema ve konser salonlarını da barındırıyor. Buralarda çeşitli aktiviteler düzenleniyor. Alışveriş yapan ziyaretçiler aynı zamanda sinema ve tiyatroyu da tercih ediyor. Hatta doğrudan AVM'lerdeki oyun parklarını, konser salonlarını ziyaret için gelenler de var. Alışveriş merkezleri böylece eğlence sektörüyle de dirsek temasında bulunuyor.

Araştırma şirketi BAREM tarafından Tema İstanbul için yapılan araştırmaya göre, İstanbul'da ayda 1,4 milyon kez eğlence noktaları ziyaret ediliyor. 15-55 yaş arasında değişen ziyaretçilerin ortalama ziyaret süresi ise 2 saat 25 dakika. Eğlenme amaçlı çok ziyaret edilen alanlar sırasıyla; eğlence parkı üniteleri, sinemalar, çarpışan otolar ve bowling salonları. Ziyaretçiler böylece alışveriş keyfini eğlenceyle tamamlıyor.

EVA Gayrimenkul Değerleme ve Akademetre işbirliğiyle gerçekleştirilen "Türkiye AVM Potansiyel Analizi 2015-2017" araştırmasına göre Türkiye genelinde 10 yaşın üstünde 83 AVM bulunuyor. Bu sayı 5 sene içinde 141'e, 10 sene içinde 125 AVM'ye ulaşıyor. 2025 yılına gelindiğinde işlevselliklerini kaybetmemeleri için yaşanan tüm AVM'lerin yenilenmesi gerekiyor. Bugün 10 yaşın üstünde yaklaşık iki milyon metrekare kiralanabilir alana sahip AVM bulunurken, önümüzdeki beş yıl içinde bu oran iki katına çıkarak dört milyon metrekareye ulaşacak. Mevcut durumda AVM'lerin yaklaşık 10 milyon metrekare kiralanabilir alan sahip olduğu hesaba katılınca, %20'sinin 10 yaşın üstünde olan AVM'lerde yenilenme döneminin eşiğine gelindi.

AVM'lerde 2014'te 75 milyar lira ciro gerçekleşirken, bu yıl ise 90 milyar lira ciro hedefleniyor. Sektöre 50 milyar dolar yatırım yapıldı. 14 milyar dolar yabancı sermaye geldi. 400 bin kişiye istihdam sağlandı. 10 milyon metrekare kiralanabilir alan bulunuyor.

57 ilde 349 aktif AVM var. 2014 yılında yeni açılan AVM sayısı ise 17'dir ve sektöre toplam 660 bin 826 metrekaire kiralanabilir alan eklenmiştir. Toplam kiralanabilir alanın yüzde 39'u İstanbul'da, yüzde 61'i ise Anadolu'da yer almaktadır. Türkiye'de AVM sektörünün büyümesine paralel olarak perakende sektörü de büyüdü. Bir araştırmaya göre AVM'deki mağazaların yüzde 65'i yerli, yüzde 35'i ise yabancı markadır.

BKM verilerine göre ilk beş ayda yurtiçi kredi kartı ve banka kartları ile yapılan toplam harcama 208 milyar TL olup, geçen yılın aynı dönemine göre %15.7 daha yüksektir.

Milyon TL	2015	2014	Fark %
Ocak	39.843	36.805	8,2
Şubat	36.698	30.952	18,5
Mart	42.647	35.862	18,9
Nisan	42.868	36.746	16,6
Mayıs	46.413	39.758	16,7
TOPLAM	208.469	180.123	15,7

Sektör bazında kredi kartı ve banka kartı ile yapılan harcamaların dağılımı şu şekildedir:

Milyon TL	5A 2015	5A 2014	Fark %
Market ve AVM	40.600	32.622	24,4
Giyim ve aksesuar	17.091	14.350	19,1
Elektrikli alet, elektronik ve bilgisayar	14.284	13.482	5,9

Çeşitli gıda	14.033	12.530	11,9
Yapı malzemesi	9.483	7.549	25,6
Mobilya ve dekorasyon	8.300	7.528	10,2
Yemek	7.373	5.823	26,6

Haziran ayında -4,5 puan değerini alan TEPAV Perakende Güven Endeksi (TEPE), bir önceki aya göre 0,1 puan, geçen yılın aynı dönemine göre ise 8,5 puan arttı. TEPE değerinin bir önceki aya göre artmasında önümüzdeki 3 aya yönelik satış beklentilerinin bir önceki aya göre artması etkili oldu.

%	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2013	-1,1	-3,8	-2,0	0,4	-2,3	-1,7	-3,0	-2,5	-0,7	1,6	1,9	2,1
2014	-6,3	-8,4	-7,3	-5,6	-10,2	-13,1	-10,4	-5,0	-8,8	-10,8	-10,9	-12,0
2015	-11,2	-4,9	-3,4	-5,1	-4,6	-4,5						

TUIK verilerine göre, 2015 yılı Haziran ayında perakende ciro endeksi enflasyondan arındırılmış sabit fiyatlarla KDV hariç %3,7 oranında arttı. Gıdadışı perakende hacmindeki küçülme %0,8, gıda perakendede büyüme %6,9 oldu.

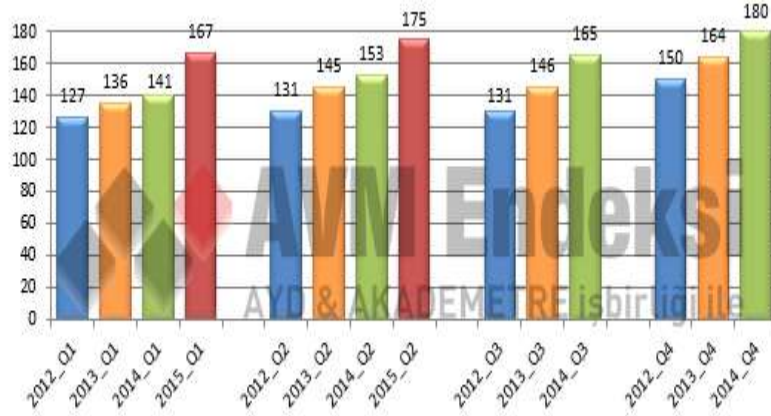
Türkiye Beyaz Eşya Sanayicileri Derneği verilerine göre, buzdolabı, derin dondurucu, çamaşır makinesi, çamaşır kurutma makinesi, bulaşık makinesi ve fırından oluşan 6 ana ürün grubunda Türkiye beyaz eşya pazarı önceki yılın ilk 6 aylık dönemine göre %10,3 oranında büyümüştür.

Türkiye otomobil ve ticari hafif araç toplam pazarında satışlar 2015'in ilk yedi ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %49 büyümeye imza atarak 516.386'ya ulaştı. Söz konusu harekette Mayıs ayında günlerce süren otomotiv sektöründeki grevler nedeniyle Mayıs ve Haziran'da teslim edilemeyen siparişlerin Temmuz kayıtlarında yer alması da etkili oldu. Bu arada döviz ve faizde artış beklentisi de vatandaş alımlarının yanı sıra kurumsal alımları da destekledi ve Temmuz ayındaki satışların yaklaşık %30'una yakın bölümü filo alımlarından kaynaklandı.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Haziran ayı sonuçlarına göre, AVM Endeksi verileri

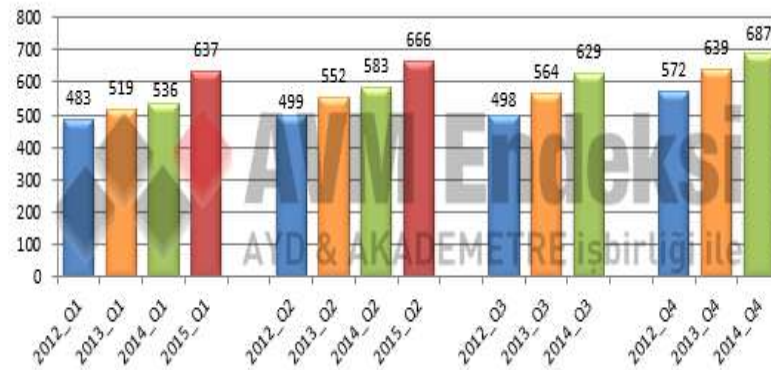
ilk çeyrek bazında da geçtiğimiz yılın ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 18,4; ikinci çeyrekte 14,4 oranında artış gösterdi.

Ciro Endeksi



AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar 2015 yılının ilk çeyreğinde 2014 yılı ilk çeyrek verileri ile karşılaştırıldığında yüzde 18,8 artarak 637 puana, 2015 yılının ikinci çeyreğinde 2014 yılı ikinci çeyrek verileri ile karşılaştırıldığında yüzde 14,2 artarak 666 puana ulaştı.

Ciro Endeksi (TL) / m2

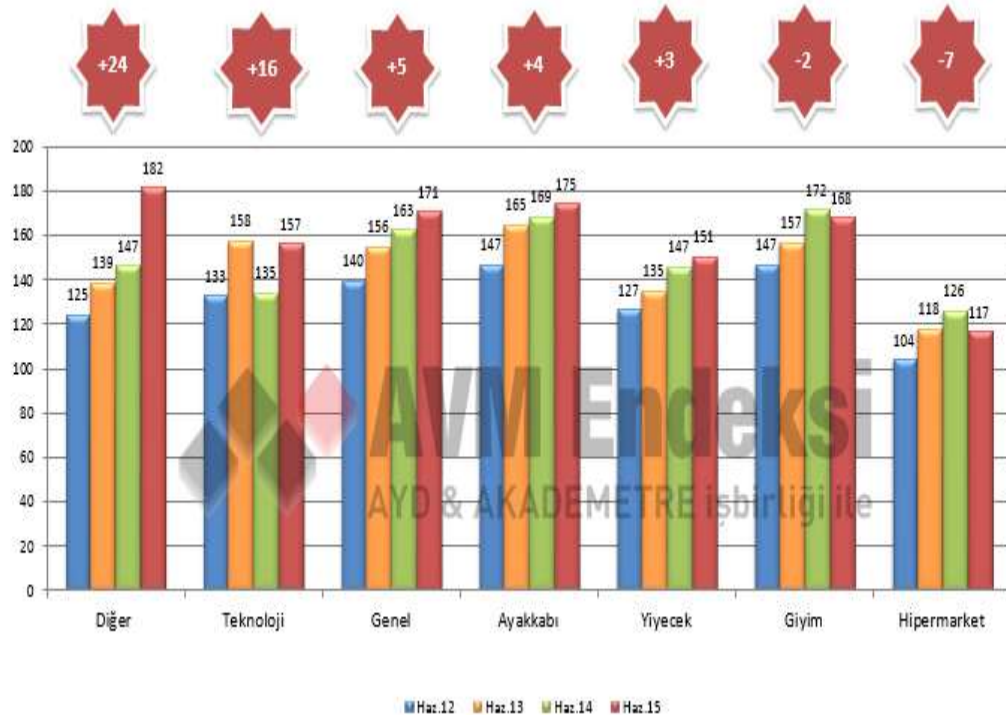


Geçtiğimiz yılın Haziran ayı ile karşılaştırıldığında 2015 Haziran döneminde kategoriler bazında en yüksek artış yüzde 24 artışla AVM'lerdeki diğer* alanların cirolarında

gerçekleştirdi. Geçtiğimiz yılın Haziran ayı ile karşılaştırıldığında endeks genel kategoride yüzde 5, Teknoloji kategorisinde yüzde 16, yiyecek kategorisinde yüzde 3, ayakkabı-çanta kategorisinde yüzde 4 artış kaydederken, aynı dönemde giyim kategorisi yüzde 2, hipermarket kategorisi ise yüzde 7 düşüş gösterdi.

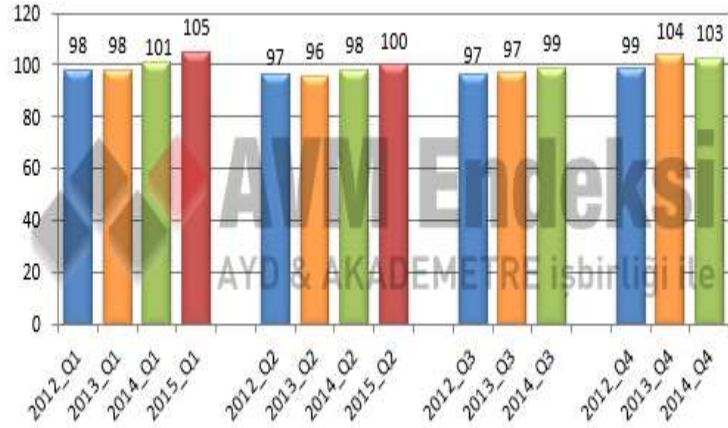
(*Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.)

Kategoriler Bazında Ciro Endeksi



Ziyaret sayısı endeksi ilk çeyrek bazında da geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 3,9, ikinci çeyrekte %2,4 artış gösterdi.

Ziyaretçi Endeksi



Teknoloji harcamalarının geçen seneki taksit ve kredi kartlarındaki kısıtlamalar sonrası tekrar artışa geçtiği görülüyor. Seçim sonrası belirsizliklerin yaşandığı bir dönemde gelen ciro artışı sevindirici. Ancak bir önceki ay olan Mayıs ile karşılaştırıldığında metrekare başına düşen ciroların düşmesi ve yine Haziran döneminde ziyaret sayısındaki düşüş insanların bu dönemde tüketim konusunda daha temkinli davrandığını gösteriyor.

e) Ofis segmenti

A Sınıfı Ofis Stoku

4Ç 2014	Alt Pazar	Max. (m2/aylık)	Min. (m2/aylık)	Mevcut BKA (m2)	Devam Eden Projelerdeki BKA (m2) **
Avrupa	MİA	\$54	\$38	1,558,000	1,995,000
	MİA Dışı	\$50	\$20	684,000	928,000
Asya		\$31	\$27	1,216,000	1,624,000
Gelişen Bölgeler (Kağıthane, Bomonti, Kartal, Batı Ataşehir)		AD	AD	342,000	1,160,000
Toplam				3,800,000	5,707,000

** 2017 sonunda tamamlanacak

Kaynak: Propin İstanbul Ofis Pazarı Görünümü 2014 No:32

Ofis piyasası çok büyüyen bir piyasa. Bugün İstanbul'da 4 milyon metrekareye yaklaşan bir ofis stoğu var. İstanbul tek başına 10 milyon metrekare ofisi kaldırabilecek kapasitede. Amerikalı ve Avrupalı yatırımcı Türkiye'deki ofis piyasasından biraz uzaklaşsa da, Körfez yatırımcısının yoğun bir ilgisi var.

İstanbul ofis pazarı, Haziran 2015'deki genel seçim sonrasında ülkedeki siyasi ve ekonomik belirsizlikler sebebiyle 2015 ikinci çeyrek dönemini sakin geçirdi. Bir süredir yeni ofis arayışı devam eden ve onay alma aşamasına geçmiş firmaların, süreçlerini belirsizlikler sebebiyle durdurması dikkat çekti. Kurumsal kiralamalarda genellikle 2500 m2'nin altındaki ofis alanlarında yoğunlaştığı gözlemlendi. Diğer taraftan, ofis binalarının tamamının kiralanması işlemlerinde 5.000 m2'nin üzerine çıkıldığı görüldü.

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, 2015 yılı ikinci çeyreğinde piyasa verilerini geçtiğimiz çeyrek ile kıyasladığımızda, kira rakamlarında az da olsa düşüş olduğunu görmekteyiz. Genel İstanbul boşluk ortalamalarına baktığımızda ise yine önceki döneme kıyasla az da olsa bir düşüş gözlemlemekteyiz. Tek tek bölge kira ortalamalarına baktığımız zaman ise, en çok Asya Yakası'nda Ümraniye, Avrupa Yakası'nda ise MİA bölgesinde bu düşüşün hissedilebilir olduğunu görmekteyiz. Bu kira ve boşluk oranlarındaki düşüşün ana nedeni olarak inşaat halinde olan ofis binalarının mevcut stoka eklenmesini ve dolar kurundaki artışa rağmen geliştiriciler tarafından talep edilen kira rakamlarının revize edilmemiş olmasını gösterebiliriz.

İstanbul'daki ofis stoklarının bölgesel dağılımı incelendiğinde, en çok A sınıfı ofis stokuna sahip bölgelerin MİA (%34), Maslak (%16), Ümraniye (%14) ve İstanbul Batı (%14) olduğu görülmektedir. Bu dört bölgedeki toplam ofis stoku İstanbul genelinin %78'ini oluşturmaktadır. Altunizade bölgesi ofis stokunun toplam %1'lik kısmı ile en düşük stoka sahip bölge olurken, geri kalan 4 bölge (Kağıthane/Cendere, Kozyatağı/Ataşehir, Kavacık, İstanbul Doğu) %3 ile %7 arasında değişen ofis stok oranları ile İstanbul'un kalan %21'lik kısmını oluşturmaktadır.

MİA'da 2014 yılındaki ofis stokundaki artış yüzünden yükselmiş olan boşluk oranı, 2014 üçüncü çeyreğinde düşmeye başlamıştı. Düşme eğilimi devam eden MİA'daki A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının %2.7 oranında azaldığı tesbit edildi.

Levent'te özellikle küçük alanlı ofis alanları için kiralama talepleri 2015 ikinci çeyrekte de devam etti. Ancak bu taleplerin pazarlık süreçlerinin çeşitli sebeplerle uzaması yüzünden kapanan işlem sayısına yansımadağı görüldü. Levent'te A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2015 ikinci çeyrekte %9.8'e yükseldi. Bölgede, A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması da aynı dönemde 37.6 USD/m2/ay seviyesine yükseldi. Bu yükselişte, şap ve beton teslim edilen binaların fiyatları değil de, dekorasyonlu olarak teslim edilen binalardaki fiyatların ortalamasının üstünde olması etkili oldu.

Karamancı Bloklarında Avea ve TTnet'in yaptığı kiralamalar sonucunda Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'deki boşluk oranı düştü. Taksim-Nişantaşı'nda Süzer Plaza'da yapılan kiralama işlemlerinden sonra boşluk oranı %12.2'ye düştü.

Kozyatağı'nda 2015 birinci çeyrekte stoka eklenen ofis alanları sebebiyle boşluk oranı artmıştı. 2015 ikinci çeyrekte Kozyatağı'ndan başka bölgelere taşınan firmalar dolayısıyla boşluk oranındaki yükseliş devam etti. Bununla birlikte bölgede, büyük alanlı boş ofis binalarındaki liste fiyatlarında kira indirimi yapıldığı gözlemlendi. Sonuç olarak, Kozyatağı'ndaki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 22.8 USD/m2/ay'a düştü.

Ümraniye’de A4 Plaza’nın Türk Telekom tarafından komple kiralananmasıyla, bölgedeki boşluk oranında düşüş gözlemlendi. 2015 ikinci çeyreğinde Ümraniye’deki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %16.7 olarak tesbit edildi.

Kağıthane/Cendere bölgesinde kiralamaların istenen seviyelerde olmaması da boşluk oranlarındaki artışı desteklemiştir.

MİA dışı Avrupa’da 2015 birinci çeyrekte %14.7’e yükselen A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2015 ikinci çeyrekte yeniden azalarak son dört çeyrekteki en düşük seviyesine ulaştı. MİA dışı Avrupa’da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2014 dördüncü çeyrekteki yükselişin ardından düşmeye başladı. Nitelikli ofis alanlarının kiralananmasıyla birlikte 2015 ikinci çeyrekte düşme eğilimini sürdürdü. A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının 18.2 USD/m2/ay olduğu belirlendi.

2015 ikinci çeyrekte gerçekleşen kiralamalardan sonra MİA dışı Asya’daki boşluk oranının bir önceki çeyreğe göre düştüğü tesbit edildi. 2015 ikinci çeyrekte MİA dışı Asya’daki A sınıfı ofis alanlarının kira ortalaması 21.9 USD/m2/ay seviyesine yükseldi.

Önümüzdeki 3 yıl içerisinde Asya ve Avrupa yakasında piyasaya çıkacak 1.500.000 m2 ofis stoku, inşaat ve planlama aşamasındadır. Bu stokun büyük kısmı Kozyatağı/Ataşehir ve Kağıthane/Cendere gibi merkezi iş akslarına alternatif bölgelerde yer almaktadır.

İlk yarısını sakin geçiren İstanbul ofis pazarının 2015 yılında, önceki yıllar kadar hareketli olmayacağı bekleniyor. Siyasi ve ekonomik istikrarın sağlanmasıyla birlikte, yakın zamanda yer arayışında olan firmaların karar vereceklerini öngörüyoruz.

f) Otel sektörü

TÜİK verilerine göre, 2015 yılı Ocak-Haziran döneminde Türkiye’yi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %2.25 azalarak 14.894.754 kişiye indi.

TÜRKİYE’YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI

AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2013	2014	2015*	2014/2013	2015/2014
OCAK	1 104 754	1 146 815	1 250 941	3,81	9,08
ŞUBAT	1 268 440	1 352 184	1 383 343	6,60	2,30
MART	1 841 154	1 851 980	1 895 940	0,59	2,37
NİSAN	2 451 031	2 652 071	2 437 263	8,20	-8,10
MAYIS	3 810 236	3 900 096	3 804 158	2,36	-2,46
HAZİRAN	4 073 906	4 335 075	4 123 109	6,41	-4,89
TEMMUZ	4 593 511	5 214 519		13,52	

AĞUSTOS	4 945 999	5 283 333	6,82	
EYLÜL	4 266 133	4 352 429	2,02	
EKİM	3 402 460	3 439 554	1,09	
KASIM	1 709 479	1 729 803	1,19	
ARALIK	1 442 995	1 580 041	9,50	
TOPLAM	34 910 098	36 837 900	5,52	
6 AYLIK TOPLAM	14 549 521	15 238 221	14 894 754	4,73 -2,25

En fazla düşüş %24.39 ile Rus turistte yaşandı. Rusya'dan gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yıl ilk altı ayda 2 milyona yaklaşırken, bu yıl aynı dönemde 1.45 milyona geriledi. Almanya'da %10.95 ve Ortadoğu'dan gelen turist sayısında ciddi artışlar var.

Ülke	Turist sayısı (2015 Ocak-Haziran)	Geçen yıla göre fark (%)
Almanya	2.109.000	10,9
Rusya	1.454.000	(24,3)
İngiltere	950.000	(1,1)
Bulgaristan	828.000	7,9
Gürcistan	825.000	2,4

Turist sayısındaki azalma ile otel doluluklarında dip yapan turizm sektörünün gelirlerinde erime devam ediyor. Bu yılın ilk altı ayında geçen yılın aynı dönemine göre %2.2 daha az turist ağırlayan turizmcinin gelirleri ise bu dönemde %8.9 düşüş ile 12.6 milyar USD'ye geriledi. Sektör geçen yılın ilk altı ayında 13.7 milyar USD gelir elde etmişti. Sezonun başlangıcı olarak kabul edilen Nisan-Haziran dönemine bakıldığında ise gelir kaybı %13.8'e dayandı. Kayıptaki en önemli etken, ana pazarlardaki düşüş nedeniyle gerçekleşen fiyat indirimleri ve USD kurundaki yükseliş oldu. Sektörün çarpan etkisi ile 5 milyar USD kayıp yaşayabileceği tahmin ediliyor.

2014 yılında Türkiye'yi 41.415.000 turist ziyaret etmiş ve 34.305 milyon TL turizm geliri elde edilmişti. Net turizm gelirleri 2014'te Türkiye'nin 46.5 milyar USD cari açığının %53'ünü finanse etti.

Aylar	2015		2014	
	Turizm geliri (Milyon USD)	Kişi başı harcama (USD)	Turizm geliri (Milyon USD)	Kişi başı harcama (USD)
Ocak	1.625	923	1.520	965
Şubat	1.427	912	1.442	947
Mart	1.816	900	1.845	938
Nisan	1.864	710	2.103	817
Mayıs	2.719	720	3.146	814
Haziran	3.150	724	3.726	813

Rusya, yaşadığı ekonomik zorluklar ve parasının çok büyük oranda değer yitirmesinden ötürü Türkiye'ye en çok turist gönderen ülke konumunu kaybetti. Komşumuz Yunanistan'ın içinde bulunduğu açmaz ve bu yüzden yoğun bir şekilde fiyat kırıyor olması, rekabet gücü açısından bizi zora sokmaya aday bir durum yaratıyor. Batıdan Türkiye'nin görünüşü, sınırlarında adı konmamış bir savaş yaşanan ülke konumunda. Bir yandan, yoğun bir şekilde turist ağırladığımız ülkelerdeki ekonomik sıkıntı, buna eklenen terör endişesi bu yılki turizm gerçekleşmemizi olumsuz etkileyecek gibi görünüyor.

Türkiye'nin küresel gelişmeler nedeniyle 2015'de turizmde yaşadığı gerileme havalimanlarına da yansdı. Türkiye'nin turizm bölgeleri olan Antalya ve Bodrum-Milas, İstanbul gibi yoğun dış hat seferi alan havalimanlarında yolcu ve uçak sayısında yılın ilk altı ayında düşüş yaşandı. DHMİ verilerine göre, İstanbul Atatürk Havalimanı yolcu artış hızı geçmiş yılların aksine %8'de kaldı. İzmir Adnan Menderes Havalimanında yolcu sayısı %4, Antalya'da %10, Muğla-Dalaman'da %6, Milas-Bodrum'da %15 geriledi.

Yolcu trafiği (Dış hat/Gelen-Giden)

Havalimanları	2015 Haziran sonu	2014 Haziran sonu	Fark %
İstanbul Atatürk	19.508.061	18.118.010	8
İstanbul Sabiha Gökçen	4.303.400	3.857.109	12
Ankara Esenboğa	699.054	679.929	3
İzmir Adnan Menderes	963.140	999.627	(4)
Antalya	7.407.044	8.192.667	(10)
Gazipaşa Alanya	182.795	122.108	50
Dalaman	984.075	1.050.896	(6)
Milas-Bodrum	495.786	584.178	(15)

Turistik Otelciler, İşletmeciler ve Yatırımcılar Birliği'nin (TUROB) açıkladığı, dünyanın önde gelen veri ve analiz şirketlerinden STR Global Haziran 2015 verilerine göre, Türkiye'nin Haziran 2015 Otel doluluklarında geçen yılın aynı ayına göre yüzde 7.6 düşüş kaydedildi. Türkiye genelinde Otel dolulukları ortalama yüzde 63.4 olarak gerçekleşti. Haziran 2014'te bu oran yüzde 68.6 olmuştu. 2013 yılında başlayan düşüş geçen yıl sektörün çabalarıyla bir nebze toparlansa da, bu yıl gerek global durum, gerekse ülkemizde devam eden kaygı ortamı, Ramazan etkisi ve genel seçimler sebebiyle yeniden karşımıza çıktı. Türkiye otel doluluklarında Avrupa'da en sert düşüş yaşayan ülke oldu.

Ülke ortalama doluluk oranları (Haziran 2015/%)

Malta 90.5 Çek Cum. 83.9 İngiltere 83.5 Litvanya 82.4 Belçika 82.2 Yunanistan 82.2 Macaristan 81.8 Avusturya 80.7 Portekiz 79.8 Hollanda 79.4 Polonya 79.1 Almanya

77.1 İspanya 76.5 İsviçre 76.4 Romanya 75.8 İtalya 74.5 Finlandiya 71.4 Slovakya 71.1 Hırvatistan 70.9 Bulgaristan 66.7 Türkiye 63.4 Rusya 62.1

Haziran ayında tüm Avrupa genelinde yüzde 62.1 ile Rusya ve yüzde 63.4 ile Türkiye en düşük doluluk oranına sahip iki ülke olarak öne çıktı. Ocak-Haziran 2015 dönemini kapsayan yılın ilk yarısında ise Türkiye'nin otellerdeki doluluk oranı geçen yıla göre yüzde 2.3 artış ile yüzde 62.5'i gösteriyor.

İSTANBUL'A GELEN YABANCI ZİYARETÇİ SAYILARI

	TÜRKİYE		İSTANBUL		2014'e Göre	2014'e Göre
	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	Değişim Oranı (Aylık)	Değişim Oranı (Kümülatif)
OCAK	1.146.815	1.250.941	635.283	691.496	8,8	8,8
ŞUBAT	1.352.184	1.383.343	696.054	732.202	5,2	6,9
MART	1.851.980	1.895.940	866.985	944.931	9,0	7,7
NİSAN	2.652.071	2.437.263	1.014.662	1.037.506	2,3	6,0
MAYIS	3.900.096	3.804.158	1.079.598	1.182.906	9,6	6,9
HAZİRAN	4.335.075	4.123.109	1.090.284	1.091.357	0,1	5,5
TEMMUZ	5.214.519		1.155.407	1.400.183	21,2	8,3
			6.538.273	7.080.581		

TUROB'a göre, İstanbul'da Haziran 2015 otel dolulukları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 7.9 düşerek, yüzde 66.6 oldu. 2014 yılının aynı ayında bu oran yüzde 72.3 olmuştu. Bu düşüş tüm Avrupa'da ana destinasyonlar arasında en büyük düşüş olarak kaydedildi. Haziran 2015'te Avrupa'da en düşük doluluk oranına sahip iki şehir yüzde 64.4 ile Moskova ve yüzde 66.6 ile İstanbul oldu.

Aynı düşüş trendi fiyatlarda da gözleniyor. ADR (Average Daily Rate) olarak anlandırılan ortalama günlük satılan oda bedeli 134.5 Euro olarak, 2014'e göre yüzde 9.8'lik bir düşüş gösterdi. Haziran 2014'te bu rakam 149.1 Euro olmuştu. RevPAR denilen toplam oda sayısı üzerinden odabaşı elde edilen gelirlerde de geçen yıla oranla yüzde 16.9'luk bir düşüş yaşandı ve 89.6 Euro olarak ölçüldü. Haziran 2014'te bu rakam 107.7 Euro olmuştu. İstanbul'da Ocak-Haziran 2015 dönemini kapsayan ilk 6 aylık dönemde ise doluluk oranı 66.8 oldu. 2014'ün ilk 6 ayında bu oran yüzde 64.7 olmuştu. Ortalama günlük satılan oda bedeli ise 130.9 Euro'dan 123.5 Euro'ya geriledi.

Türkiye'nin en fazla turist ağırlayan kenti Antalya'da Haziran 2015 otel dolulukları Haziran 2015'te bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 9.7 düştü ve yüzde 68.4 olarak gerçekleşti. Haziran 2014'te bu oran yüzde 75.8 olmuştu. Ortalama günlük satılan oda bedeli 94.7 Euro olarak gerçekleşti ve 2014'e göre yüzde 7.9'luk bir düşüş

gösterdi. Haziran 2014'te bu rakam 102.8 Euro olmuştu. Toplam oda sayısı üzerinden odabaşı elde edilen gelirlerde ise (RevPAR) geçen yıla oranla yüzde 16.8'lik düşüş yaşandı ve 64.8 Euro olarak ölçüldü. Haziran 2014'te bu rakam 77.9 Euro olmuştu.

Antalya'da ilk 6 aylık dönemde ise doluluk oranı geçen yılki yüzde 56'dan yüzde 53.4'e geriledi. 6 ayda ortalama günlük satılan oda bedeli 70.9 Euro oldu. 2014'ün ilk beş ayında bu rakam 71.8 Euro olmuştu. Oda başı elde edilen gelir ise beş aylık dönemde 40.2 Euro'dan 37.8 Euro'ya geriledi.

Son iki yılda Asyalı şirketlerin otel markaları ile Türkiye'de yaklaşık 1.2 milyar USD turizm yatırımı yapıldı. Son dönemde Singapur merkezli Raffles ve Aman Resort, Çinli Mandarin, Hong Kong merkezli Shangri-La'nın otel açmasının ardından dört yeni Asyalı şirket daha Türkiye'ye turizm yatırımlarına geliyor. Japon Okura ve Hong Kong merkezli Swiss-Belhotel'in çalışmalarına başlamasının ardından, Singapurlu The Ascott ve Bangkok merkezli Central Group, Türkiye'de turizm yatırım kararı aldı.

g) GYO sektörü

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

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2014/2013 değişim (%)
Birinci halka arz sayısı	25	27	30	19	13	(31,6)
GYO	5	2	1	3	1	(66,7)
Halka arz tutarı (Milyon)	3.126	1.329	648	1.381	714	(48,3)

TL)						
GYO	1.669	308	98	388	19	(95,1)

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.

2013 Haziran ayının ilk haftasında Emlak Konut GYO'nun halka arzının gerçekleştirilmek üzere talep toplanma aşamasına gelmiş, 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

2014 Nisan ayında Kuveyt Türk Katılım Bankasının bağlı ortaklığı olan Körfez GYO'nun %25'i halka arz oldu ve 19 milyon TL halka arz geliri elde edildi.

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO") ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri gereğince halka açılıp İMKB'ye kote olmuşlardır. SPK tebliğleri kapsamında faaliyet gösteren sermaye piyasası kurumları olan GYO'lar, 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli mevzuat değişikliği gereği, kuruluş tarihinden azami 3 ay sonra en az %25 oranında hisselerini halka arz etmek üzere Kurula başvurmakla yükümlüdür. Tabii oldukları yasal mevzuat gereği GYO'lar, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin geçerli olduğu kurumsal yapılardır.

GYO'ların halka açık şirketler olması, hem sektör, hem de yatırımcılar açısından önemli avantajları beraberinde getirmektedir. Sektörde faaliyet yürüten şirketler, halka açılmak suretiyle kapsamlı gayrimenkul projeleri geliştirmeye olanak sağlayacak şekilde finansman imkanlarını güçlendirmektedir. Yatırımcılar ise, GYO şirketlerinde pay sahibi olarak bireysel tasarruflarıyla gerçekleştiremeyeceği projelere dolaylı olarak ortak olmaktadır.

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

GYO sektörü ülkemizde henüz yeni olmasına karşın, devletin sağladığı vergisel teşvikler sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişine neden olmuştur. Bunu, Türk halkının yatırım alışkanlıkları arasında gayrimenkullerin önemli bir yere sahip olması da önemli ölçüde desteklemiştir. GYO'lar ortaklık yapıları gereği hesap verebilir, güvenilir, şeffaf, denetlenebilir olma özellikleri ve kurumsallıklarıyla örnek şirket modelini temsil etmektedir.

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

2. MALİ TABLOLAR:

Şirketimizin mali tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: II, No:14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygulamaktadır.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tabloların hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (TTK), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Şirket, 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolarının SPK'nın Seri:XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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) 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.

31.03.2014 tarihine kadar TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve TFRS 11 Müşterek Düzenlemeler standartları çerçevesinde özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilen Torunlar GYO-Torun Yapı-Torunlar Gıda Proje Ortaklığı (Torun Center) 01.04.2014 tarihinden itibaren kontrolün Torunlar GYO'ya geçmesiyle birlikte TFRS 3 İşletme Birleşmeleri standartı kapsamında bedel transferi olmadan gerçekleşen işletme birleşmesi şeklinde muhasebeleştirilmekte ve bağlı ortaklık statüsü kazanıp tam konsolide edilmektedir. 4 Kasım 2014 tarihinde ise tasfiye edilmiştir.

Bağımsız Denetim Şirketi Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (a member of PricewaterhouseCoopers) tarafından denetlenmektedir.

Raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Haziran 2015 hesap dönemine ait Sınırlı İncelemeden Geçmiş Konsolide Mali Tablolarından alınan bilgiler aşağıdadır.

milyon TL	1.YY 2015	1.YY 2014	Yıllık Değişim
Satışlar	215.235	457.853	-53,0%
Konut	40.411	372.407	-89,1%
AVM Kira	141.603	65.886	114,9%
Diğer	33.221	19.560	69,8%
Satışların Maliyeti	(74.235)	(337.569)	-78,0%
Konut	(24.878)	(311.509)	-92,0%
AVM Kira	(5.059)	(3.902)	29,7%
Diğer	(44.298)	(22.158)	99,9%
Brüt kar	141.000	120.284	17,2%
<i>Brüt marj</i>	65,5%	26,3%	39,24 pp
<i>Brüt marj (Konut & Ofis)</i>	38,4%	16,4%	22,09 pp
<i>Brüt marj (AVM)</i>	71,8%	69,5%	2,27 pp
Faaliyet Giderleri	(18.014)	(18.706)	-3,7%
Genel yönetim giderleri	(13.466)	(8.222)	63,8%
Pazarlama & Satış giderleri	(4.548)	(10.484)	-56,6%
Diğer gelir (gider)	13.132	13.452	-2,4%
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	0	0	0,0%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	0,0%
Faaliyet kârı	136.118	270.831	-49,7%
Gayrimenkul değer artışı hariç faaliyet kârı	136.118	270.831	-49,7%
İştiraklerden alınan temettü	14.392	12.402	16,0%
VFÖK *	150.510	283.233	-46,9%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	69,9%	61,9%	8,07 pp
	0,0%	0,0%	0,00 pp
Amortisman	461	153	201,3%
VAFÖK *	150.971	283.386	-46,7%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	70,1%	61,9%	8,25 pp
Özkaynak yönetimiyle değerlendirilen yatırım gelir ve gideri	(2.196)	(6.569)	-66,6%
Net faiz geliri (gideri)	(45.471)	(21.074)	115,8%
Net diğer finansal gelir (gideri)	0	(250)	-100,0%
Kur farkı geliri (gideri)	(259.746)	17.145	-1615,0%
Vergi öncesi kâr	(156.903)	272.485	-157,6%
Ertelenmiş vergi gideri			
Vergi gideri	(1.634)	(1.400)	16,7%
Net Kâr	(158.537)	271.085	-158,48%
<i>Net kâr marjı (%)</i>	-73,7%	59,2%	-132,87 pp

(000 TL)	2015/06	2014/12	Değişim %
Nakit ve nakit benzerleri	737.387	775.149	-4,9
Finansal varlıklar	0	83.579	-100,0
Ticari alacaklar	161.118	102.256	57,6
Stoklar	944.438	96.164	882,1
Peşin ödenmiş giderler	62.549	34.021	83,9
Diğer finansal varlıklar	11.624	0	NA
Diğer dönen varlıklar	7.522	13.631	-44,8
DÖNEN VARLIKLAR	1.924.638	1.104.800	74,2
Ticari alacaklar	88.523	14.176	524,5
Özkaynak yöntemi ile değerlenen yatırımlar	283.445	285.641	-0,8
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.688.701	4.629.329	1,3
Maddi duran varlıklar	4.015	1.932	107,8
Maddi olmayan duran varlıklar	120.982	120.853	0,1
Stoklar	77.497	871.262	-91,1
Peşin ödenmiş giderler	98.346	98.780	-0,4
Diğer finansal varlıklar	0	13.054	-100,0
Diğer duran varlıklar	94.660	102.650	-7,8
DURAN VARLIKLAR	5.456.169	6.137.677	-11,1
TOPLAM VARLIKLAR	7.380.807	7.242.477	1,9
Kısa vadeli borçlanmalar	308.748	315.821	-2,2
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	221.783	232.109	-4,4
Kısa vadeli diğer finansal yükümlülükler	7.367	3.847	91,5
Ticari borçlar	80.375	149.043	-46,1
Diğer borçlar	9.773	11.372	-14,1
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	795	731	8,8
Ertelenmiş gelirler	441.833	15.492	2752,0
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11.512	6.984	64,8
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.082.186	735.399	47,2
Uzun vadeli borçlanmalar	2.014.410	2.087.945	-3,5
Ticari borçlar	71.000	71.000	0,0
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	839	1.251	-32,9
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	463.425		AD
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.549.674	2.549.655	0,0
Ödenmiş sermaye	500.000	500.000	0,0
Pay ihraç primleri	25.770	25.770	0,0
Kârdan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	37.852	21.184	78,7
Geri alınmış paylar	-1.195	-1.195	0,0
Geçmiş yıl kârları	3.345.057	2.352.745	42,2
Net dönem kârı / (zararı)	-158.537	1.058.919	-115,0
ÖZKAYNAKLAR	3.748.947	3.957.423	-5,3
TOPLAM KAYNAKLAR	7.380.807	7.242.477	1,9

	2015/06	2014/12	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	1.807.554	1.777.147	1,71%
Ortalama kredi süresi (yıl)	5	5	
Ortalama faiz oranı*	4,39%	4,30%	0,09 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	34,5%	36,4%	-1,91 pp
Net borç / özkaynak oranı	48,2%	44,9%	3,31 pp
Net borç / Aktifler oranı	24,5%	24,5%	-0,05 pp
Özkaynak / Aktifler oranı	50,8%	54,6%	-3,85 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	30,2%	30,2%	-0,06 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	3,3	4,8	-1,46 pp
Net borç / VAFÖK (kere)	5,99	4,46	1,53 pp
Net borç / Piyasa değeri	105,4%	103,0%	2,37 pp
Çalışan sayısı	253	214	18,22%
* TL Krediler Hariç			

31.12.2014 tarihinde 7.242.477 bin TL olan aktif toplamımız, 30.06.2015 tarihi itibarıyla %2 oranında artarak 7.380.807 bin TL'ye çıkmıştır. Özkaynakların aktif toplamına oranı % 50,8, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %49,2'dir.

Şirket aktiflerinin %77,3'ünü yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklar, %10'unu nakit ve nakit benzeri varlıklar oluşturmaktadır.

Bilançonun aktif tarafında en önemli değişiklik nakit tarafında görülmektedir. Şirketin nakdi; Mart 2015'deki 584,8 milyon TL'den Haziran 2015'de 737,3 milyon TL'ye çıkmıştır. Yatırım harcamaları, kredi geri ödemeleri ve 50 milyon TL temettü ödemesine rağmen, 5. Levent önsatışlarının etkisiyle nakit Aralık 2014'teki seviyeye yeniden yaklaşmıştır.

737,3 milyon TL hazır değerlerin 283,4 milyon TL'si ve %38,4'ü 30 günden kısa süreli olarak değerlendirilirken, 259 milyon TL'nin tamamı döviz cinsinden (68,1 milyon USD ve 20,7 milyon €) yıllık %1,91-2,14 mevduatta değerlendirilmiştir. Nakit ve nakit benzeri kalemlerinin %35,1'i (2014: %72,6) dövizle bağlanmıştır.

Taahhütlü önsatışlar karşılığında 190,9 milyon TL alacak senedi alınmıştır. Bunun 156,4 milyon TL'si 5. Levent, 30 milyon TL'si Mall of İstanbul, 3 milyon TL'si Torun Center ve 1,4 milyon TL'si Korupark 3. Etap konut projelerinden oluşmaktadır. Alacak senetleri üç ayda %246,3 artmıştır.

Kısa ve uzun vadeli stoklar altı ayda %5,6 artarak 1 milyar TL'ye çıkmıştır. Stokların %92,5'i Torun Center ve 5. Levent projelerinden oluşmaktadır.

Torunlar GYO-Torun Yapı-Torunlar Gıda proje ortaklığının kontrolünün Torunlar GYO'ya geçmesiyle birlikte tam konsolide edilen proje ortaklığının gerçek değerinin Torunlar GYO'ya ait kısmı ile net varlık payı arasındaki 120,9 milyon TL fark şerefiye olarak maddi olmayan duran varlıklar altında gözükmektedir.

Şirket ilk altı ayda 155.6 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır. Bunun 62.3 milyon TL'si Torun Center, 45.8 milyon TL'si 5. Levent ve 39.4 milyon TL'si Mall of İstanbul otel projelerinden oluşmaktadır.

(Milyon TL)	1.YY 2014	1.YY 2015
Yatırımlar	296,1	155,7
MOİ 2.Etap	226,0	39,5
5. Levent	0,0	45,8
Torun Tower	65,5	
Paşabahçe		0,1
Torun Center		62,3
AVM Yenileme	0,0	6,9
Diğer	4,6	1,1

Mall of İstanbul projesi kapsamında 2015 yılı ilk altı ayında 18 konut, 2 kule ofis ve 3 yatay ofis satılarak Aralık 2013'ten bu yana toplam 1.050 konut, 132 ofis ve 19 yatay ofisin teslimi yapılmış, bunun karşılığında 607 milyon TL kesin satış geliri elde edilmiştir.

Torun Center'da ise projenin başından itibaren yapılan taahhütlü önsatış tutarı 427 milyon TL'dir.

5. Levent projesinin satışları kuvvetli seyretmektedir. Projenin birinci etabında bulunan 2.111 adet dairenin satışa sunulan 1.142 adedinin Haziran sonuna kadar 667 adedi için önsatış sözleşmesi imzalanmış ve 463.4 milyon TL önsatış geliri elde edilmiştir. Bunun 156.4 milyon TL'si senetli olarak satılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değeri 2014 Aralık'ta 4.629 milyon TL iken, yatırım harcamalarının ve Mall of İstanbul otel projesinin eklenmesiyle 2015 Haziran'da 4.688 milyon TL'ye çıkmıştır.

2015/06'da Korupark I ve II'de 15 konutun (2.472 m2) teslimi yapılmıştır. Korupark I ve II. Etapta toplam satılabilir 3 daire (443 m2) bulunmaktadır. 2015/06'da Torium'da 12 daire (1.277 m2) satılmış olup, 3 daire (430 m2) stokta beklemektedir. Nish İstanbul'da 3 ticari ünite (405 m2) satılmış olup, stokta 530 m2 2 ofis ve 1.718 m2 7 mağaza bulunmaktadır. Korupark III'de 45 konut (6.416m2) teslim edilmiş ve stokta 76 konut (11.906 m2) kalmıştır.

101 milyon TL KDV alacağı bulunmaktadır.

Pasif tarafında ise, en ağırlıklı kalem 2.544 milyon TL ile banka kredileridir. Krediler USD ve Euro bazında azalmıştır.

Bunun %79.1'i uzun vadeli kredilerdir. Kredinin %65.9'u USD, %29.1'i Euro ve %5'i TL cinsindendir. Orijinal para birimi cinsinden 2014 yılında 750.5 milyon USD, 291.6 milyon € ve 71.1 milyon TL olan banka kredileri, 2015 Haziran sonunda 624 milyon USD, 248.4 milyon € ve 127.6 milyon TL'dir. 30.06.2015 itibariyle ağırlıklı ortalama kredi maliyeti TL kredi hariç %4.39 seviyesindedir. USD kredi maliyeti %4.61 ve € kredi maliyeti %3.88'dir.

Şirketimizin net borcu 1.807 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu açığı 31.12.2014'te 2.090 milyon TL'den (178.7 milyon € ve 683.9 milyon USD) 30 Haziran 2015'de 2.174 milyon TL'ye (177.2 milyon € ve 612.9 milyon USD) çıkmıştır. Dövizli yükümlülüklerin TL karşılığı %5.8 azalmasına rağmen, dövizli varlıkların TL karşılığı %59 düşmüştür.

Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar 151.3 milyon TL'dir ve altı ayda %31 azalmıştır. Zira Torun Center'daki %30 azınlık payının alınmasından dolayı Torun Yapı'ya 71.9 milyon TL borç geri ödenmiştir. Ticari borçların 71 milyon TL'si Özelleştirme İdaresi Başkanlığından ihale ile alınan Paşabahçe arazisine ilişkin kalan borçtan oluşmaktadır.

Şirketin özkaynakları dönem zararının etkisiyle %5.3 azalarak 3.7 milyar TL'ye inmiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yıla göre %53 azalarak 215.2 milyon TL'ye düşmüştür. Geçen yılın ilk altı ayında Mall of İstanbul'da yapılan 334.3 milyon TL yoğun teslimler sebebiyle konut satışları %89.1 düşmüş gözükmektedir. 2015/06 satış hasılatının %65.7'si kira gelirleri, %18.7'si konut satış gelirleridir. AVM ve ofis kira gelirlerindeki artış Mall of İstanbul ve Torun Tower etkisiyle %114.9 ve birebirde ise %16.8'dir.

	Ziyaretçi Sayısı								
	1Ç 2015	1Ç 2014	Değişim (%)	2Ç 2015	2Ç 2014	Değişim (%)	1YY 2015	1YY 2014	Değişim (%)
Zafer Plaza	3.487.449	3.447.411	1,16%	3.252.589	3.244.155	0,26%	6.740.038	6.691.566	0,72%
Deepo Outlet	1.273.724	1.195.360	6,56%	1.265.752	1.233.430	2,62%	2.539.476	2.428.790	4,56%
Korupark	2.928.946	2.744.894	6,71%	2.671.137	2.560.793	4,31%	5.600.083	5.305.687	5,55%
Torium	2.574.040	2.723.907	-5,50%	2.215.172	2.323.909	-4,68%	4.789.212	5.047.816	-5,12%
TOPLAM	10.264.159	10.111.572	1,51%	9.404.650	9.362.287	0,45%	19.668.809	19.473.859	1,00%

	Ciro (TL)								
	1Ç 2015	1Ç 2014	Değişim (%)	2Ç 2015	2Ç 2014	Değişim (%)	1YY 2015	1YY 2014	Değişim (%)
Zafer Plaza	44.424.895	40.713.005	9,12%	45.596.262	42.372.082	7,61%	90.021.157	83.085.087	8,35%
Deepo Outlet	36.576.852	33.025.423	10,75%	42.352.966	40.312.838	5,06%	78.929.819	73.338.261	7,62%
Korupark	127.703.142	109.684.693	16,43%	132.906.957	120.587.549	10,22%	260.610.099	230.272.242	13,17%
Torium	69.856.626	68.932.437	1,34%	68.983.053	65.334.342	5,58%	138.839.679	134.266.779	3,41%
TOPLAM	278.561.515	252.355.558	10,38%	289.839.238	268.606.811	7,90%	568.400.753	520.962.369	9,11%

	Ziyaretçi Sayısı				Ciro (TL)			
	1Ç 2015	2Ç 2015	Değişim (%)	1YY 2015	1Ç 2015	2Ç 2015	Değişim (%)	1YY 2015
Mall of İstanbul	3.364.712	3.136.358	-6,79%	6.501.070	172.328.958	188.294.499	9,26%	360.623.457

	1YY 2015	
	Ziyaretçi Sayısı	Ciro (TL)
GENEL TOPLAM	26.169.879	929.024.210

İkinci çeyrekte USD kirası uygulanan Mall of İstanbul (2.10'dan 2.35'e) ve Torium'da (2.05'den 2.20'ye) sabit kur revize edilmiş, Euro kirası uygulanan Zafer Plaza'da USD kirasının (TL/USD 2.21'den 2.50'ye) şeklinde uygulanmasına karar verilmiştir. Üçüncü çeyrekte kur sabitlemesi yukarı yönlü olarak güncellenerek devam edecektir.

Türkiye Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği verilerine göre ise; yeni açılışlar dahil (birebir değil) Türkiye'deki alışveriş merkezlerindeki ziyaretçi sayısı 2015 ilk çeyrekte %3,9, ikinci çeyrekte %2,4; perakende satışları ise ilk çeyrekte %18,4, ikinci

çeyrekte %14.4 artış gösterdi. Bu dönemde Torunlar GYO AVM'lerinde (MOI hariç) ziyaretçi sayısında birebirde %1.0 ve perakende satışlarda %9.1 artış kaydedildi.

Birebir geçen yıla göre fark	1Ç 2014	2Ç 2014	3Ç 2014	4Ç 2014	1Ç 2015	2Ç 2015
Ziyaretçi sayısı	5.3%	3.0%	3.5%	-0.8%	1.5%	0.5%
Ciro	11.5%	12.8%	14.0%	8.1%	10.5%	7.9%

2015 yılı ilk altı ayında m2 bazında perakende satış verimliliği birebirde %10.2 artmıştır.

Torun AVM'lerde yılın ikinci çeyreğinde birinci çeyreğe göre ziyaretçi sayısı ve perakende cirosunda yavaşlama görülmektedir. Ancak AVM dolulukları Zafer Plaza, Korupark ve Deepo'da %100, Torium'da %82 ve MOI'de %95'dir.

Kozmetik %18, kadın giyim %11, erkek giyim %23, yeme içme %30 ciro büyümesi göstermiştir. En olumsuz etkilenen kategori kuyumculuk ve aksesuar gibi görünmektedir. Kur sabitlemenin ciroya olumsuz etkisi olmamıştır. Sinemalar AVM'yi desteklemektedir.

Mall of İstanbul'da toplam ziyaretçi sayısı aylık 1.1 milyon civarındadır. Hafta içi ortalama giriş sayısı 30.000 iken, hafta sonu ortalaması ise 65.000 kişi olmaktadır. Metro hattının açılmamış olması ve toplu taşımanın az olmasından dolayı hafta sonu araç ile gelen müşteri sayısı oldukça fazladır. Bu yüzden, ticaret haftasonu daha yoğun geçmektedir. İlk altı ayda MOI'de 60 milyon TL kira ve ortak alan geliri elde edildi.

Korupark III Teras Evlerinde 2015/06'da 45 daire satılarak 16.4 milyon TL hasılat elde edilmiştir. 678 daireden 602'sinin teslimi bugüne kadar tamamlanmıştır. Korupark 1-2'de 15 adet konut satılarak 4.2 milyon TL TL, Torium'da 12 adet daire satılarak 2.7 milyon TL, Nish İstanbul'da 3 ticari ünite satılarak 2.2 milyon TL konut satış geliri elde edilmiştir.

2015/06'de MOI'de 18 konut (1.779 m2), 2 kule ofis (253 m2) ve 3 yatay ofis (632 m2) satılarak 14.6 milyon TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir.

Şirket 2014/06'da %26.3 brüt marjla çalışırken, 2015/06'da %65.5 brüt marjla çalışmaktadır. Bunun en büyük sebebi bu dönem satışların içindeki AVM kira gelirlerinin ağırlığıdır.

MOI konut ve ofiste brüt kar marjı %46.3, Korupark 3. Etap'ta %50'dir.

Konutların ortalama brüt kar marjı %38.4, AVM ve ofisin %71.8'dir. Torun Tower %100 marjla çalışmaktadır.

Korupark AVM %81.8 (2014/06: %81.6), Antalya Deepo %74.9 (2014/06:%76.4), Zafer Plaza %75.4 (2014/06:%72.8), Torium %60.6 (2014/06:%60.6), MOI AVM %59.7 marjla çalışmaktadır.

Şirketimizin faaliyet giderleri %3.7 azalmıştır ve 18 milyon TL olmuştur. Genel yönetim giderleri %63.8 artmış, pazarlama ve satış giderleri %56.6 azalmıştır. Bu dönemde genel yönetim giderlerinin %44.9'u ve 6 milyon TL'sini vergi ve harçlar, %25'i ve 3.3 milyon

TL'sini personel giderleri, %10.6'sını ve 1.4 milyar TL'sini TL'sini bağışlar oluşturmaktadır. Şirketin tamamlanmış projelerinden elinde kalan konut ve ofis stoku için katlanılan aidat gibi giderler 552 bin TL'dir. Danışmanlık için 360 bin TL ödeme yapılmıştır.

Pazarlama ve satış giderlerinin %57.7'si ve 2.6 milyon TL'si reklam ve %28 ve 1.2 milyon TL'si konut satış giderlerinden oluşmaktadır.

Netsel Marina'dan 2014 mali yılına ilişkin olarak 4.3 milyon TL ve Yeni Gimat'tan 10 milyon TL temettü geliri elde edilmiştir. Diğer esas faaliyetler içinde Torun Center projesinde bilfiil döviz cinsinden yaptığı 71 milyon ABD Doları tutarındaki ön satışların kur farklarından bugüne kadar oluşan zararlar, projenin teslimine kısa bir süre kaldığı ve sözleşme feshini gerektiren bir belirsizlik olmadığından iptal edilerek 10.3 milyon TL kur farkı geliri yazılmıştır. Bu sebeple diğer esas faaliyet gelirleri 13.1 milyon TL'ye çıkmış ve faaliyet karı 136.1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi karı (VAFÖK) 150.9 milyon TL'dir ve VAFÖK marjı %70.1'dir.

İlk altı ayda TL USD'ye (30.06.2015:2,6863;31.12.2014:2,3189)karşı %15.8 ve €'ya karşı (30.06.2015: 2.9822; 31.12.2014: 2,8207) %5.7 değer kaybetmiştir. Şirketin 2.1 milyar TL açık pozisyonu sebebiyle 259.7 milyon TL faaliyetdışı kur farkı gideri oluşmuştur. Faiz gideri %33.9 artarak 60.4 milyon TL'ye, faiz geliri ise %20.4 azalarak 19.1 milyon TL'ye gerilemiştir.

Şirket 2015/06'yı 158.5 milyon TL zararla kapatmıştır.

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 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla konsolide varlıklarının %50.8'i (31.12.2014: %54.6) öz kaynaklarla, %49.2'si (31.12.2014:%45.4) ise yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir. Gerek mevcut işlerin devamlılığı, gerekse şirket stratejileri doğrultusunda yapılan yatırımlar için yabancı kaynakla finansman sağlanmaktadır. Dış finansmanın %70'i (31.12.2014:%80.2) finansal borçlardan kaynaklanmaktadır. Şirketimizin Aralık 2014 sonunda 1.777 milyon TL olan net finansal borcu, Haziran 2015'de kur farkı sebebiyle 1.807 milyon TL'ye çıkmıştır.

Şirket faaliyetleriyle bütünleşik 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 maksadıyla oluşturulan Riskin Erken Tespiti Komitesine ilişkin görevler Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yürütülecektir.

Faaliyet riski

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere, gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul yatırımları 30.06.2015 itibarıyla, toplam portföyün yaklaşık %89.1'ini oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk faaliyet ortamı riskidir. Bu kapsamda riskler, imar mevzuatı başta olmak üzere şirket faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat ve imar uygulamalarındaki olası değişiklikler, gayrimenkul sektöründeki daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu tedbir ve kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

Kredi riski

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

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

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

Likidite riski

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

Faiz oranı riski

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

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

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

Döviz kuru riski

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

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

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

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 alınamaz. 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 Kanunun 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 görüŖülen konulara iliŖkin oylar, el kaldırmak suretiyle veya oyların kullanım ve sayımını kolaylaŖtırıcı bir takım elektronik cihazların aracılığıyla kullanılır. Oy kullanma usulü, toplantı baŖlamadan önce toplantı baŖkanı tarafından belirlenir. El kaldırmayanlar ret oyu vermiŖ sayılır ve bu oylar değerlendirmede ilgili kararın aleyhinde verilmiŖ kabul edilir.

Kanunun 1527. Maddesi uyarınca genel kurula elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin veya temsilcilerinin oy kullanmalarına iliŖkin olarak anılan madde ve alt düzenlemelerde belirlenmiŖ 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.

GeçmiŖ dönemlerde belirlenen hedeflere ulaŖılmıŖ olup, Ŗirketin genel kurullarında alınan kararlarda uygulanmayan bir husus yoktur.

Dönem içinde Ŗirketimizin 2014 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 26 Mayıs 2015 tarihinde yapılmıŖtır. Olağan Genel Kurul Toplantısı'na iliŖkin olarak hazırlanan, 01.01.2014 – 31.12.2014 hesap dönemine ait Bilanço ve Gelir tablosu, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu'nun 2014 yılı dönem karı hakkındaki teklifi, Genel Kurul Gündemi, Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı ve Bağımsız Denetim Raporu ile Vekaletname SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak Olağan Genel Kurul tarihinden üç hafta önce pay sahiplerimizin incelemesine açık bulundurulmuŖ ve www.torunlargo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitemizde yer almıŖtır. Genel Kurul toplantılarının tarihlerinin ilanından itibaren pay sahiplerimizden gelen sorular Yatırımcı İliŖkileri Bölümü'nce cevaplanmıŖtır.

Genel Kurullarda alınan kararlarda toplantı nisabı, Ŗirket sermayesinin en az yarısına sahip olan hisse sahipleri ya da temsilcilerinin toplantıda hazır olmasını gerektirmekte olup, söz konusu toplantıda Ŗirket'in toplam 500.000.000,00 TL sermayesinden,; toplam itibari değer 231.808.421,03 TL olan 231.808.421 adet pay vekaleten, toplam itibari değer 197.216.946,43 TL olan 197.216.946 adet pay asaleten, ayrıca Anonim Ŗirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İliŖkin Yönetmelik hükümlerine göre itibari değer 272.321 TL olan 272.321 adet pay asaleten, 14.601.365 TL'si nominal değerli 14.601.365 Adet pay vekaleten elektronik ortamda e-imza ile temsil edilmiŖ, böylece toplam 443.899.053 adet pay toplantıda hazır bulunmuŖtur. Geri alım programı kapsamında Ŗirket tarafından alınan payların sermaye artırım sonrasına tekabül eden 610.033,48 adet pay oy hakkından mahrum olduğu için, Hazır bulunanlar listesinde yer verilmediği gibi, toplantı ve karar nisapları da, oydan mahrum olan paylar düŖüldükten sonra kalan toplam 499.389.966,52 adet pay üzerinden dikkate alınmıŖtır. Toplantı nisabı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda % 88,8 oranında sağlanmışır.

Ŗirket 2014 yılı Olağan Genel Kurulunu 26.05.2015'de genel müdürlük binasında 11:00'de aŖađıdaki gündemle yapmıŖtır. Ŗirketin 26 Mayıs 2015 tarihinde yapılan Olağan Genel

Kurulu Toplantısı ile ilgili Toplantı Tutanağı ve Hazirun Cetveli internet sitemizde ilan edilmiştir. Genel Kurul sonuçları 11 Haziran 2015 tarihinde tescil ve ilan edilmiştir.

26 MAYIS 2015 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Başkanlık Divanı seçimi,

Aziz Torun tarafından Toplantı Başkanlığına Mahmut KARABIYIK aday gösterildi. Başkaca aday gösteren ya da adaylığını açıklayan olmadı. Yapılan oylama sonucunda Toplantı başkanlığına Mahmut KARABIYIK'ın seçilmesine oybirliği ile karar verildi.

Mahmut KARABIYIK söz aldı. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik hazırlandığını, bu Yönetmeliğin 28.11.2012 tarih ve 28481 sayılı Resmi Gazetede Yayımlandığını, yayım ile birlikte yürürlüğe giren Yönetmeliğin 14. maddesi ile eski uygulamanın değiştirildiğini, yapılan bu değişikliğe göre, esas sözleşmede aksine bir hüküm bulunmaması halinde genel kurul tarafından toplantıyı yönetecek bir başkan ve gereğinde bir de başkan yardımcısının seçilmesinin gerekli olduğunu, toplantı başkanının gerek görmesi halinde tutanak yazmanı ve oy toplama memuru tayin edebileceğini, gündemin yoğun olması nedeni ile tutanak yazmanı olarak Erkan ÇETİN, oy toplama memuru olarak da Şerife CABBAR'ı görevlendirdiğini açıkladı.

2. Genel Kurul Toplantı Tutanağının Genel Kurul adına Başkanlık Divanı'nca imzalanması ve bununla yetinilmesi için yetki verilmesi,

Genel Kurul toplantı tutanağının Genel Kurul adına başkanlık divanınca imzalanması ve bununla yetinilmesine katılanların oybirliği ile karar verildi.

3. 2014 yılı faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporunun okunması ve müzakeresi,

2014 yılı faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, İsmail KAZANÇ tarafından okundu. Müzakere açıldı. Söz alan olmadı.

4. Bağımsız Dış Denetim Şirketi Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. rapor özetinin okunması,

Bağımsız Dış Denetim Şirketi Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. rapor özeti Bağımsız Dış Denetim Şirketi Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Müdürlerinden Kaan AKAN tarafından okundu. Okunan raporların leh ve aleyhinde söz alan olmadı.

5. 2014 faaliyet yılı Finansal Tablolarının okunması, müzakeresi ve onaya sunulması,

Şirketin bilanço, kar ve zarar hesabı İsmail KAZANÇ tarafından okundu, müzakere edildi. Oylamaya geçildi. Şirketin okunan bilanço, kar ve zarar hesabının aynen tasdikine katılanların oybirliğiyle karar verildi.

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

Yönetim Kurulu'nun 2014 yılı kar dağıtımına ilişkin 28.04.2015 tarih ve 2015/11 sayılı kararı görüşüldü. Neticede; tahakkuk eden kardan şirkete terettüp eden her nevi mükellefiyetler indirildikten, esas sözleşme hükümleri de dikkate alınarak Yönetim Kurulu teklifi üzerine 2014 yılı dağıtılabilir net dönem karı 247.917 bin TL'den Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1), Vergi Usul Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı Tebliğ Hükümleri çerçevesinde 2014 Yılı net dönem karından yasal yedek akçelerin ayrılmasından sonra karın 50.000.000. TL'sinin birinci ve ikinci temettü olarak dağıtılması ve kalan tutarın olağanüstü yedeklere aktarılmasına, 50.000.000 TL'nin 02.06.2015 tarihine kadar dağıtılmasına ilişkin karar ve Aziz Torun tarafından verilen önerge müzakere edildi, teklifin lehinde ve aleyhinde söz alan olmadı, oylamaya geçildi. Yapılan oylamada dağıtılabilir karın 50.000.000 TL'sinin temettü olarak 02.06.2015 tarihine kadar dağıtılmasına, kalan kısmın olağanüstü yedeklere ayrılmasına katılanların oybirliğiyle kabulüne karar verildi.

7. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin 2014 yılı faaliyetinden dolayı ibra edilmeleri,

Yönetim Kurulu üyelerinin 2014 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmelerine ilişkin gündem maddesi oylamaya açıldı, Yönetim Kurulu üyelerinin 2014 yılı faaliyetlerinden dolayı ibra edilmelerine oy birliği ile karar (TTK'nun 436/2. maddesi kapsamında olan yönetim kurulu üyeleri oylamaya iştirak etmediler) verildi.

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

Aziz TORUN tarafından bir yıl süre ile veya ilk yapılacak genel kurul toplantısına kadar yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmak üzere Aziz TORUN, Mehmet TORUN, Mahmut KARABIYIK, Haluk SUR , Prof. Dr. Dursun Ali ALP, Aziz YENİAY ve Doç Dr. Saim KILIÇ önerildi. Başkaca aday olan ya da aday gösteren olmadı.

Oylamaya geçildi, ana sözleşme hükümleri doğrultusunda; toplantıda hazır bulunan ve öneri kapsamında Yönetim Kurulu üyeliğini kabul ettiğini sözlü olarak belirten, A Grubu Pay sahiplerinin önerisi doğrultusunda Aziz TORUN ve Haluk SUR , B grubu pay sahiplerinin önerisi doğrultusunda Mehmet TORUN ve Prof. Dr. Dursun Ali ALP herhangi bir imtiyaza bağlı olmaksızın şirket ortaklarından Mahmut KARABIYIK, şirket ile herhangi bir akdi ya da hukuki bağı olmayan bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak Doç Dr. Saim KILIÇ ve Aziz YENİAY'ın seçilmelerine, bir yılı aşmamak üzere veya ilk yapılacak genel kurul toplantısına kadar görev yapmalarına 750.000 red oyuna karşı 443.149.053 oyla ve oy çokluğu ile karar verildi. Kendisine iletilen adayları değerlendiren Aday Gösterme Komitemizin önerisi doğrultusunda, süre olarak bağımsızlık kriteri ortadan kalkan Sayın Ali Alp'in yerine Sayın Saim Kılıç Bağımsız Yönetim Kurulu üye adayı olarak, kendi isteğiyle görev almayacağını belirten Sayın Yunus Emre Torun'un yerine Sayın Ali Alp Yönetim Kurulu üye adayı olarak belirlenmiştir.

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

Aziz TORUN “Bir yılı aşmamak üzere ilk yapılacak genel kurul toplantısına kadar Yönetim Kurulu üyeleri ile bağımsız yönetim kurulu üyelerine her ay net 3.850,00 TL huzur hakkı, ödenmesini teklif ediyorum” dedi. Başkaca bir teklif vuku bulmadığı, teklifin lehinde ve aleyhinde söz alan olmadığı görüldü. Aziz TORUN tarafından yapılan teklifin kabulüne, bir yılı aşmamak üzere ilk yapılacak genel kurul toplantısına kadar Yönetim Kurulu üyeleri ile bağımsız yönetim kurulu üyelerine her ay net 3.850,00 TL huzur hakkı ödenmesine katılanların 53.365 adet red, 443.845.688 adet kabul oyu ile oy çokluğu karar verildi.

10. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde 2015 yılı için Yönetim Kurulunca yapılan Bağımsız Denetim Kuruluşu seçiminin görüşülmesi ve onaya sunulması,

Şirketimizin 31.03.2015 tarih ve 2015/05 sayılı Yönetim Kurulu kararı çerçevesinde Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ile bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmıştır. Yapılan seçime ilişkin olarak oylamaya geçildi, seçimin onaylanmasına 38.413 red oyuna karşılık 443.860.640 kabul oyu ile oy çokluğu ile karar verildi.

11. 2014 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında genel kurula bilgi verilmesi ve 2015 yılında yapılacak bağış ve yardımların üst sınırının belirlenmesi, 2016 yılında 2015 yılı olağan genel kurulu yapılmaya kadarki dönemde yapılacak bağış ve yardımların üst sınırının belirlenmesi,

Mahmut KARABIYIK söz aldı. 29.05.2014 Tarihinde gerçekleştirilen 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında 2014 yılı için gerçek veya tüzel kişilere 2.500.000 TL. tutarında bağış yapılabilmesi için yönetim kuruluna yetki verilmiş olup , 2014 yılı içerisinde limit içerisinde kalınarak toplam 495.000 TL tutarında bağış yapıldığını,

Yine 29.05.2014 Tarihinde gerçekleştirilen 2014 yılı Olağan Genel Kurulunda yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısına kadar 2015 yılı için Yönetim Kuruluna için gerçek veya tüzel kişilere 2.500.000 TL. tutarında bağış yapılabilmesi yetki verildiğini açıkladı.

Aziz TORUN tarafından 2015 yılı içerisinde yapılacak bağışlar için daha önce verilen 2.500.000 TL.’nin revize 2015 yılında gerçek veya tüzel kişilere 5.000.000 TL. tutarında bağış yapılabilmesi için ve Olağan genel kurul toplantılarının en erken takip eden yılın Mart ayı sonunda yapılabilmesi olması ve dönem içerisinde (yılın başlangıcı ile olağan genel kurulun yapılmasına kadarki dönem) bağış yapılma gereğinin hasıl olma ihtimali göz önünde bulundurularak Yönetim Kuruluna, 2016 yılında bir sonraki olağan genel kurul toplantısı yapılmaya kadar 2015 yılı bağış tutarına aşmamak üzere bağış yapılabilmesi için yetki verilmesi önerdi. Önerilen tutarlar genel kurulun onayına sunuldu. Öneri çerçevesinde 2015 yılında gerçek veya tüzel kişilere bağış yapılabilmesi ve 2015 yılı için verilen bu yetki kadar yapılacak ilk olağan genel kurul toplantısına kadar geçecek süre için 2016 yılında gerçek veya tüzel kişilere bağış yapılabilmesi için genel yönetim kuruluna yetki verilmesine 9.088.654 adet olumsuz oya karşılık 434.810.399 adet olumlu oyla ve oy çokluğu ile karar verildi.

12. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ilişkili taraflarla 2014 yılı içerisinde yapılan işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi,

İsmail Kazanç söz aldı:

(Bin TL)

31 Aralık 2014

31 Aralık 2013

İlişkili taraflara borçlar

Torun Yapı San. ve Tic. A.Ş.	74.052	-
Torunlar-Özyazıcı	22.039	22.122
Torunlar Gıda	128	87
Torunlar GYO-Torunlar Gıda Proje Ortaklığı	-	228.118
Torun AVM	-	4.388
Torun Turkmall İş Ortaklığı	-	102
Diğer	40	41
	96.259	254.858

İlişkili taraflardan alacaklar

Torun AVM	19.464	1.094
Aziz Torun	490	-
Mehmet Torun	485	-
Torunlar GYO-Torunlar Gıda Proje Ortaklığı	-	125.947
Diğer	-	215
	20.439	127.256

bilgisini verdi.

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

İsmail KAZANÇ söz aldı: "Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri uyarınca; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının 3. Şahıslar lehine teminat ve ipotek vermeleri mümkün olmayıp Şirketimizin de şirketin 3. Kişilerin lehine vermiş olduğu teminat ve ipotek bulunmamaktadır. Şirketimizin yürütmekte olduğu projelerin finansmanı için aldığı krediler karşılığında ipotek verilmiş olduğu ipoteklerin,

Açıklama	Tesis Tarihi	Tutarı		Açıklama
Vakıfbank	29.08.2013	390.000.000,00	USD	İstanbul/Şişli-Esentepe'deki Torun Tower arsası
T.Akbank A.Ş.	05.07.2013	375.000.000	USD	Paşabahçe arsası
T.Akbank A.Ş.	02.04.2008	225.000.000,00	EUR	Korupark AVM.(Bursa)

S.S.MASKO İSTANBUL MOBİLYA VE AHŞAP EŞYA İMALATÇILARI SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ	26.01.2011	12.000.000,00	TL.	İstanbul/İkitelli'deki 858 ada, 1 parsel arsa
T.İş Bankası A.Ş.	31.05.2011	300.000.000,00	USD	İstanbul Mall Of İstanbul Projesi

Olduğunu açıkladı.

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

Yönetim Kurulu üyelerimizden Sayın Aziz Torun, Sayın Mehmet Torun ve Sayın Mahmut Karabıyık'ın Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ,

Yönetim Kurulu üyelerimizden Sayın Aziz Torun, Sayın Mehmet Torun ve Sayın Yunus Emre Torun'un Torun Yapı A.Ş.'de ortaklıkları ,

Sayın Mehmet Torun ve Sayın Yunus Emre Torun'un Torun Yapı A.Ş.'de, Sayın Mahmut Karabıyık Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ile Sayın Prof. Dr. Dursun Ali ALP'in Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ.'de yönetim kurulu üyeliklerinin, Sayın Aziz Yeniay'ın inşaat ve gayrimenkul sektöründe faaliyetleri bulunan şirketlerde ortaklık ve yönetim kurulu üyeliklerinin bulunduğu bilgisi verildi.

Ayrıca, Şirketimizin, Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticileri ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlemi, ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması, aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi söz konusu olmadığı açıklandı.

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

Gündem maddesi müzakereye açıldı, söz alan olmadı, oylamaya geçildi, Türk Ticaret Kanunu'nun 395-396. maddeleri gereğince 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 izin verilmesine 3.600.343adet red oyuna karşılık 440.298.710adet olumlu oyla ve oy çokluğu ile karar verildi.

16. Dilek ve temenniler,

Aziz TORUN söz aldı, katılanlara teşekkür etti.

17. Kapanış.

8. Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak diğer hususlar:

Şirketimizin mali tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: XI No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak Bağımsız Denetim Şirketi PriceWaterHouseCoopers-Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir. Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Haziran 2015 hesap dönemine ait Sınırlı İncelemeden Geçmiş Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

9. 30 Haziran 2015 faaliyet dönemi sonrasında ilgili kamuya açıklanan önemli olaylar:

Kamuya açıklanan önemli bir olay bulunmamaktadır.

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 İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 3 Ocak 2014 Tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporları başlıklı 8. maddesi uyarınca bu dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri:

Dönem içerisinde esas sözleşme değişikliği yapılmamıştır.

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

15. İşletmenin faaliyet gösterdiği sektör ve bu sektör içerisindeki yeri hakkında bilgi:

Şirketimizin 30.06.2015 tarihli toplam konsolide varlık değeri 7.380.807 bin TL, aynı tarihli özkaynak (net aktif) değeri 3.748.947 bin TL olup, 500.000.000 TL sermayeli şirketimizin pay başı özkaynak (net aktif) değeri ise 7.50 TL'dir.

Torunlar GYO hisse senedinin 2015 yılı ilk altı aylık günlük ortalama işlem hacmi 3.975.978 TL olarak gerçekleşmiştir. 2015 Haziran sonu kapanış fiyatı 3,43 TL olan hisse, dönemi 7,50 TL olan pay başına net aktif değerine göre % 54,2 iskonto ile kapatmıştır. Hisse 2015 yılı ilk altı ayda %0.5 değer kaybetti.

30 Haziran 2015 sonu itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 31 adet GYO'nun Piyasa Değerleri toplamı 22.231 milyon TL'dir. Buna göre şirketimizin sektör içerisindeki payı piyasa değerine (PD) göre %7.7'dir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	30.06.2015	31.12.2014	Fark (%)
Emlak Konut GYO	10.488	10.526	(0,3)
Torunlar GYO	1.715	1.725	(0,5)
Yeni Gimat GYO	1.413	927	52,4
İş GYO	1.223	966	26,6
Saf GYO	957	887	7,8
Doğuş GYO	858	968	(11,3)
Halk GYO	809	844	(4,1)
Akmerkez GYO	650	606	7,2
Vakıf GYO	484	575	(15,8)
Diğer GYO'lar	3.634	3.707	(1,9)
Sektör Toplam Piyasa Değeri	22.231	18.119	22,6

16. Şirketimiz AVM odaklı bir GYO şirkettir. Halka açık 31 GYO şirketi arasında 30.06.2015 tarihli BIST kapanışına göre en değerli 2. şirkettir. İstanbul, Ankara, Bursa, Antalya, Samsun, Muğla gibi nüfusun yoğun olduğu şehirlerde proje geliştirmeye odaklanması, düzenli nakit akışı sağlayan AVM'lerle kriz zamanlarında nispeten korumacı bir yapıya bürünmesi, yüksek büyüme potansiyeli olan projeler yürütmesi, bu projeleri ağırlıklı olarak özkaynaklarla yapmaya çalışması şirketimizin en önemli rekabetçi avantajlarıdır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 30.06.2015 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, 229 Adet Depo (Bursa)
- İstanbul/Beyoğlu Kemankes Binası
- Korupark 1.ve 2. Etap Konutları Bursa/Osmangazi-Emek
- Nish İstanbul 2 Adet Ofis, 7 Adet Mağaza
- Korupark 3.Etap KonutProjesi
- Mall of İstanbul AVM ve Konut Projesi
- Torun Tower Ofis Projesi

GAYRİMENKUL PROJELERİ :

- Torun Center Projesi (%100 hissesi)
- İstanbul/Başakşehir İkitelli Mall of İstanbul 2.etap

ARSA VE ARAZİLER :

- İstanbul/Kayabaşı Arsalar
- İstanbul Maltepe Arsalar
- İstanbul/Paşabahçe Arsa

İSTİRAKLER :

- 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.

30.06.2015 Torunlar GYO Portföy Tablosu (000 TL)

	30.06.2015		30.06.2014		
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Ekspertiz Değeri	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değerindeki Değişim GYG %
Arsalar ve Araziler	462.579	7%	416.731	8%	11,0
İstanbul Eyüp Arsası (3.137,48 m ²)	7.205	0%	0	0%	AD
İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (60.835.20 m ²)	25.251	0%	21.292	0%	18,6
İstanbul Paşabahçe Arsası (70.644,88 m ²)	430.123	6%	395.439	7%	8,8
İstanbul Maltepe Arsası (6.928 m ²) / Haziran 2014'te satıldı	0	0%	0	0%	AD
Binalar	4.042.499	59%	3.355.002	64%	20,5
Zafer Plaza AVM Bursa/Osmangazi (72.26% hisse)	240.172	4%	222.922	4%	7,7
Korupark AVM Bursa/Emek	882.235	13%	761.768	14%	15,8
Torium AVM	467.442	7%	584.643	11%	-20,0
Korupark 1. ve 2. Etap, 7 adet işyeri (10.125 m ²) + 229 adet konuta ait depo (7.786 m ²) + 1 adet trafo (349 m ²)	23.542	0%	18.054	0%	30,4
İstanbul/Beyoğlu - Kemankeş Butik Hotel Binası	38.170	1%	18.326	0%	108,3
Korupark Evleri 1. ve 2. Etap Bursa/Osmangazi-Emek 24 daire (4.723 m ²)	10.356	0%	24.227	0%	-57,3
Niş İstanbul 2 konut (179 m ²)	0	0%	895	0%	AD
Niş İstanbul 2 ofis (530 m ²)	2.637	0%	5.350	0%	-50,7
Niş İstanbul 10 işyeri (2.123 m ²)	14.913	0%	19.481	0%	-23,4
Korupark Evleri Bursa, Osmangazi, Emek- 3. Etap 1 124 daire + 1 adet özel otopark + 1 adet trafo (21.313,16 m ²)	55.279	1%	94.725	2%	-41,6
Torium Evleri 17 daire (1.896 m ²)	3.500	0%	5.784	0%	-39,5
Mall of İstanbul projesi İstanbul, Başakşehir, İkitelli-2- TOPLAM	1.376.162	20%	1.223.877	23%	12,4
-Mall of İstanbul AVM, İstanbul, Başakşehir, İkitelli-2 (495.680 m ²)	1.290.356	19%	0	0%	AD
-Mall of İstanbul 44 daire (3.812 m ²), İstanbul, Başakşehir, İkitelli-2	20.839	0%	0	0%	AD
-Mall of İstanbul 51 ofis (kule) (8.461,93 m ²), İstanbul, Başakşehir, İkitelli-2	41.952	1%	0	0%	AD
-Mall of İstanbul 16 yatay ofis (4.040 m ²), İstanbul, Başakşehir, İkitelli-2	23.015	0%	0	0%	AD
Torun Tower projesi İstanbul, Şişli, Esentepe (106.080,25 m ² kapalı alan)	928.091	14%	374.950	7%	147,5
Gayrimenkul Projeleri	954.663	14%	375.256	7%	154,4
Torun Center projesi İstanbul, Şişli (Arsa alanı: 33.615,15 m ²) (Haziran 2015: %100; Haziran 2014: %65 konsolide)	864.260	13%	347.671	7%	148,6
Mall of İstanbul 2.Faz Otel + Ofis Projesi, İstanbul, Başakşehir, İkitelli-2 (18.208,90 m ²)	90.403	1%	27.585	1%	227,7
ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI	5.459.741	80%	4.146.989	79%	31,7

İSTİRAKLAR GAYRİMENKULLERİ	Ekspertiz Değeri	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değerindeki Değişim GYG %
ANKAmall + Crowne Plaza Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. (% 14,83 hisse)	219.505	3%	209.241	4%	4,9
Netisel Marina, Netisel Turizm Yatırımları A.Ş. (% 44,60 hisse)	37.062	1%	36.886	1%	0,5
Bulvar Samsun AVM TTA.Gayrimenkul Yat.ve Yönetim A.Ş. (% 40 hisse)	59.602	1%	58.736	1%	1,5
Deepo Outlet Center AVM Antalya TRN AVM.Yatırım ve Yönetim A.Ş. (% 99,997 hisse)	303.946	4%	293.458	6%	3,6
İSTİRAKLAR GAYRİMENKULLER TOPLAMI	620.115	9%	598.321	11%	3,6
TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	6.079.856	89%	4.745.310	90%	28,1
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Ekspertiz Değeri	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	değerindeki değişim GYG %
Vadeli/Vadesiz Döviz Mevduatı	259.075	4%	365.785	7%	-29,2
Vadeli/Vadesiz TL Mevduatı	478.312	7%	171.132	3%	179,5
TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	737.387	11%	536.917	10%	37,3
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	6.817.243	100%	5.282.227	100%	29,1
DİĞER VARLIKLAR	563.564		790.396		-28,7
BORÇLAR	3.631.860		2.833.958		28,2
KONTROL GÜCÜ OLMAYAN PAYLAR	0		9.639		AD
NET AKTİF DEĞER	3.748.947		3.229.026		16,1
HISSE SAYISI	500.000.000		500.000.000		0,0
HISSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER	7,50		6,46		16,1
KAPANIŞ AĞIRLIKLARI ORTALAMA HISSE FİYATI	3,43		3,43		0,0

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

GAYRİMENKULLER	KİRAÇININ ADI	KİRA BAŞLANGIÇ TARİHİ	KİRA SÜRESİ	YILLIK MEVCUT KİRA DEĞERİ (ABD\$)	YILLIK KİRA EKSPERTİZ DEĞERİ (ABD\$)
Zafer Plaza	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	8,775,713	6,720,000
Korupark AVM	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	33,079,046	25,251,000
Torium AVM	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	18,661,434	13,570,000
Deepo Outlet Center	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	10,034,068	7,465,230
Mall of İstanbul AVM	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	24,681,099	31,618,000
Torun Tower	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	3,205,830	18,862,000
TOPLAM				98,437,190	103,486,230

Kira sözleşmelerine istinaden hesaplanan kira bedellerinin para birimi dağılımı %70'i USD, %30'u Euro şeklinde olup, taşınmaz bazında kiralama bilgileri şu şekildedir:

AVM + OFİS	AÇILIŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)	DAĞILIMI (%)
Zafer Plaza	24.03.2009	31.12.2014	240,172,000	6%
Korupark AVM	25.07.2008	31.12.2014	882,235,000	21%
Torium AVM	13.09.2011	31.12.2014	467,442,000	11%
Deepo Outlet Center	14.07.2011	31.12.2014	303,946,000	7%
Mall of İstanbul AVM	23.05.2014	31.12.2014	1,290,356,000	31%
Torun Tower Ofis Kule	01.11.2014	31.12.2014	928,091,000	23%
TOPLAM			4,112,242,000	100%

30.06.2015 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri 141.6 milyon TL'dir.

Projeler:

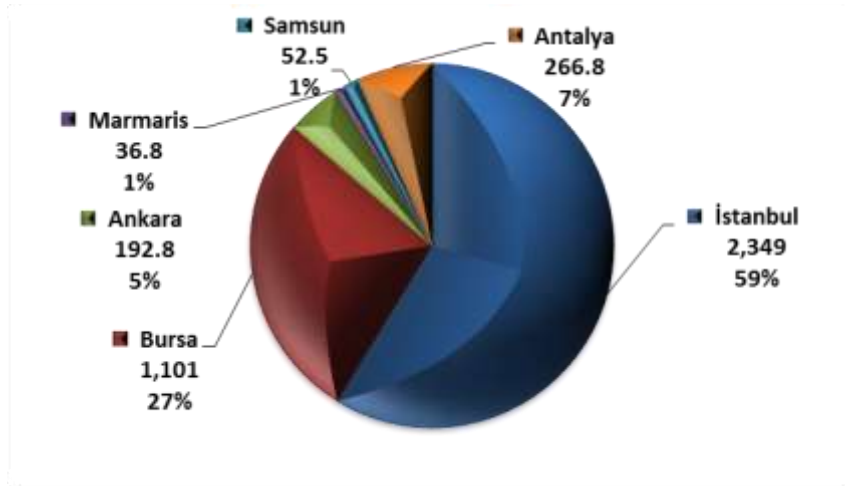
PROJELER	ALİŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)	DAĞILIMI (%)
Torun Center	10.11.2011	31.12.2014	864,260,000	91%
Mall of İstanbul 2.Etap	26.01.2011	31.12.2014	90,403,000	9%
TOPLAM			954,663,000	100%

Arsalar:

ARSALAR	ALİŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)	DAĞILIMI (%)
Paşabahçe	19.09.2012	31.12.2014	430,123,000	94%
Kayabaşı, Başakşehir	05.05.2008	31.12.2014	25,251,000	6%
TOPLAM			455,374,000	100%

30.06.2015 TARİHLİ PORTFÖYÜMÜZÜN DETAYLARI

30.06.2015 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 %100 doluluk oranı ile işletilmektedir. 2000 yılı Türkiye'nin en iyi Alışveriş Merkezi ödülü sahibidir. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 07.01.2015 tarih ve 2014-09-GYO-014 no.lu değerleme raporundaki Zafer Plaza AVM'nin değeri 240.172.000 TL'dir. Gayrimenkulün rayiç yıllık kira bedeli olarak, %100 doluluk halinde, Gelir İndirgeme yöntemi ile hesaplanan 21.559.000-TL'nin; Torunlar GYO payı, 15.578.000 TL (değerleme tarihi itibarıyla 6.720.00,0-\$)'nin olacağı; bu adil (rayiç) kira bedelinin, kiralanabilir alan üzerinden ortalama 36,44ABD\$/m2/ay kiralama bedelini ifade ettiği kanaatine varılmıştır. **Aylık kira gelirinin %66'sı ABD doları; %34'ü Euro döviz cinsindedir.**

AVM Bilgileri;

Kiralanabilir Alan	:	23.449 m2
Sirkülasyon Alanı	:	17.235 m2
Toplam Kapalı Otopark Alanı	:	14.377 m2

Toplam İnşaat Alanı	:	57.112 m2
----------------------------	----------	------------------

- Korupark AVM (Bursa/Emek, Osmangazi) :



Yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir. Bursa Mudanya yolu üzerinde Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Emek köyü, H21B35D4C pafta, 519 ada, 15 no'lu parselde kayıtlı 53.186 m2 yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiştir. Konumu itibarı ile şehrin ve bölgenin en önemli ulaşım yolu ve çevre yolu bağlantısına 1 km. mesafede bulunmaktadır. Mayıs 2007'de hizmete açılmıştır. %99,5 doluluk oranı ile işletilmektedir. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 07.01.2015 tarih ve 2014-019-GYO-015 no.lu değerlendirme raporundaki Korupark AVM'nin değeri 882.235.000 TL'dir. Gayrimenkulün rayiç yıllık kira bedeli olarak, %100 doluluk halinde, Gelir İndirgeme yöntemi ile hesaplanan 58.330.000,-TL'nin (değerleme tarihi itibarıyla 25.251.000,-ABD\$)'nin olacağı; bu adil (rayiç) kira bedelinin, kiralanabilir alan üzerinden ortalama 29,52ABD\$/m2/ay kiralama bedelini ifade ettiği kanaatine varılmıştır. **Aylık kira gelirinin %14'ü ABD doları; %86'sı 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. %83 doluluk oranı ile işletilmektedir. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 07.01.2015 tarih ve 2014-019-GYO-005 no.lu değerleme raporundaki Torium AVM'nin değeri 467.442.000 TL'dir. Gayrimenkulün rayiç yıllık kira bedeli olarak, %100 doluluk halinde, Gelir İndirgeme yöntemi ile hesaplanan 31.460.000,-TL'nin (değerleme tarihi itibarıyla 13.570.000,-ABD\$)'nin olacağı; bu adil (rayiç) kira bedelinin, kiralanabilir alan üzerinden ortalama 11,35ABD\$/m2/ay kiralama bedelini ifade ettiği kanaatine varılmıştır. **Aylık kira gelirinin %76'sı ABD doları; %24'ü Euro döviz cinsindedir.**

Konut Alanı	:	5.723 m2
AVM Kiralanabilir Alan	:	87.647 m2
Otopark+Ortak Alanlar	:	122.415 m2
Toplam İnşaat Alanı	:	256.900 m2

- Torium Konutları :



İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, 3. Bölge, Esenyurt Köyü, 2618 ada, 18 parsel üzerindeki İstanbul - Esenyurt, Torium Konut Projesi gerçekleştirilmiştir. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 07.01.2015 tarih ve 2014-019-GYO-004 no.lu değerleme raporundaki Torium Konut Projesinin değeri 3.500.000 TL'dir. 53 konutun şu ana kadar 49 adedi satılmıştır. 2015 yılında ilk altı ayda satılan **12 adet konuttan (1.477 m2) 2.786.000 TL satış geliri** temin edilmiştir. 30.06.2015 tarihi itibarı ile satışlar sonrası kalan 3 adet (Brüt 430 m2) satılabilir daire vardır.

- Korupark 7 Adet İşyeri + 229 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 + 229 adet Deponun, Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 07.01.2015 tarih ve 2014-019-GYO-016 no.lu değerleme raporundaki değeri 23.542.000 TL'dir.

- **İstanbul/Beyoğlu Kemankuş Binası:** İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankuş mahallesi, Kılıç Ali Paşa Caddesi 120 pafta, 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 17.160.000 TL'lık yatırım planlanmaktadır. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 07.01.2015 tarih ve 2014-019-GYO-009 no.lu değerlendirme raporundaki Beyoğlu Kemankuş bina ve arsasının değeri 38.170.000 TL'dir.

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



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

Korupark 1. Etap Konutları (Bursa) : Korupark Evleri 1.Etap 6 Blok'tan (343 daire-Brüt 57.119 m2) oluşmaktadır. % 100'ü tamamlanmış 1. Etap 343 adet konuttan 30.06.2015 tarihine kadar **342 daire (Brüt 57.041 m2) satışı yapılarak sahiplerine teslimatı yapılmıştır. 30.06.2015 tarihi itibarı ile satışlar sonrası kalan 1 adet (Brüt 78 m2) satılabilir daire vardır.**

Korupark 2. Etap Konutları (Bursa) : 7 Blok'tan oluşan 2.Etap'ın (403 daire-Brüt 66.721 m2) inşaat işlerine 2007 yılında başlanmıştır. % 100'ü tamamlanmış **2. Etap 403 adet konuttan 30.06.2015 tarihine kadar 401 daire (Brüt 66.356 m2) satışı yapılarak sahiplerine teslimatı yapılmıştır. 30.06.2015 tarihi itibarı ile satışlar sonrası kalan 2 adet (Brüt 365 m2) satılabilir daire vardır.**

Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 07.01.2015 tarih ve 2014-019-016 no.lu değerlendirme raporunda 24 adet dairenin (Brüt 4.723 m2) değeri 10.356.000 TL 'dir.

Birinci ve ikinci etapta 2015 yılı ilk altı ayda 15 adet (2.472 m2) daire satışından 20.678.000 TL satış geliri elde edilmiştir.

- Nish İstanbul 2 Ofis + 7 Adet Mağaza:



İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi 338 Ada, 3 Parselde kayıtlı Nish İstanbul Projesinden yapılan satışlar sonrasında **30.06.2015 itibariyle Şirketimiz uhdesinde 2 Adet Ofis (Brüt 530 m2), 7 Adet Mağaza (Brüt 1.718 m2) kalmıştır.** Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 07.01.2015 tarih ve 2014-09-GYO-011 no.lu değerleme raporundaki değeri 17.550.000 TL'dir.

2015 yılı ilk altı ayda 3 adet mağaza satılmıştır ve 2.288.000 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. 2015 yılı ilk altı ayda 45 konut (6.416 m2) satılarak 16.400.000 TL satış geliri elde edilmiştir. 3. Etap 678 adet konuttan 30.06.2015 tarihine kadar 602 daire (Brüt 109.091 m2) satışı yapılarak sahiplerine teslimatı yapılmıştır. 30.06.2015 tarihi itibarı ile satışlar sonrası kalan 76 adet (Brüt 11.906 m2) satılabilir daire vardır. 31.12.2014 itibariyle Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 07.01.2015 tarih ve 2014-019-GYO-018 no.lu değerleme raporundaki Korupark 3.Etap 21.313 m2 değeri 55.278.600 TL'dir.

- Mall of İstanbul AVM ve Konut Projesi:



Proje İnşaatı Başlangıcı	:	Mart 2011
Faaliyete Geçiş Tarihi	:	23 Mayıs 2014

Yatırım Tutarı (Kdv. Hariç)		335.000.000 USD
Arsa Alanı	:	122.860 m2
Satılabilir Konut Alanı	:	121.426 m2
Kiralanabilir Alanı	:	154.456 m2
Satılabilir Ofis Alanı	:	34.241 m2
Satılabilir Yatay Ofis Alanı	:	5.091 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

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesinde kain tapunun 858 Ada, 4 parsel (Eski parsel no:2) numarasında kayıtlı 122.718,62 m2 yüzölçümlü taşınmaz üzerinde Mall of İstanbul Projesi gerçekleştirilmiştir.

-AVM:

Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 07.01.2015 tarih ve 2014-019-GYO-003-AVM no.lu değerleme raporundaki ekspertiz değeri 1.290.356.000 TL'dir. Gelir İndirgeme Yöntemine göre AVM'nin bir yıllık kira değeri %82 doluluk oranı varsayımıyla 73.297.000 TL (31.618.000 ABD doları) olarak hesaplanmaktadır.

MOİ AVM 23.05.2014 tarihinde hizmete açılmış olup %94 doluluk oranı ile faaliyet göstermektedir. 2015 yılı ilk altı ayda 6.501.070 ziyaretçi ve 1.296.270 araç girişi sağlanmıştır. MOİ kira gelirlerinin %93'ü USD, %7'si € cinsindendir.

-Konut ve Ofis:

Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 07.01.2015 tarih ve 2014-019-GYO-003 no.lu değerleme raporuna göre A, B, C, D bloklardaki konut nitelikli 44 konutun (3.812 m2 satılabilir alan) ekspertiz değeri 20.839.000 TL ve 51 kule ofis (8.461 m2) ve 16 yatay ofis (4.040 m2) ekspertiz değerleri sırasıyla 41.952.000 TL ve 23.015.000 TL'dir. Böylece konut, ofis ve yatay ofislerin toplam ekspertiz değeri 85.806.000 TL'dir.

30.06.2015 itibariyle konutların %98'si ve ofislerin %76'sı satılmıştır. 24 Aralık 2013'ten 30 Haziran 2015'e kadar 1.081 konutun (121.426 m2) 1.054 adedinin, 180 ofisin (34.245 m2) 131 adedinin ve 36 yatay ofisin (7.409 m2) 20 adedinin tesliminden 607.439.000 TL kesin satış geliri elde edilmiştir.

- Torun Tower Projesi :



İstanbul, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi 306 Pafta 2011 Ada 7 Parsel üzerindeki 11.099,39 m2 arsa üzerinde Metro ile bağlantısı bulunan 66.286 m2 ofis

kompleksinden oluşan Torun Tower Projesi geliştirilmiştir. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 07.01.2015 tarih ve 2014-019-GYO-002 no.lu değerlendirme raporundaki Torun Tower Projesinin değeri 928.091.000 TL'dir. 06.02.2014 tarihinde DenizBank ile Torunlar GYO arasında 60.133 m2 kiralanabilir alan için 10 yıl süreli kiralama sözleşmesi yapılmıştır. Torun Tower Haziran sonunda DenizBank'a teslim edilmiştir ve 01.11.2014'ten itibaren hizmete girmiştir.

DenizBank son 4 kat hariç diğer katları kiraladığı için değerlendirme raporunda doluluk oranı %93 olarak kabul edilmiştir. DenizBank ile Torunlar GYO arasında imzalanan kira sözleşmesine göre taşınmazın yönetimi DenizBank'a bırakılmıştır.

Gelir İndirgeme Yöntemine göre Torun Tower'ın bir yıllık kira değeri 43.726.000 TL (18.862.000 USD) olarak hesaplanmıştır.

Proje İnşaatı Başlangıcı	:	Aralık 2011
Faaliyete Geçiş Tarihi	:	01 Kasım 2014
Yatırım Tutarı (Kdv. Hariç)	:	144,5 milyon TL
Arsa Alanı	:	11.099 m2
Kiralanabilir Alanı	:	66.286 m2
Kapalı Otopark Alanı	:	37.366 m2
Kapalı İnşaat Alanı	:	106.080 m2

GAYRİMENKUL PROJELERİ :

- **Torun Center Projesi:**



Mülkiyet	Torunlar GYO (%100)
Kiralama/Mülkiyet durumu	Mülkiyet
İnşaata başlama tarihi	3Ç 2012
Tahmini faaliyete geçiş tarihi	4Ç 2015
Tahmini yatırım	486,8 milyon TL (230 milyon ABD doları)
Arsa alanı (m²)	33.615
Satılabilir alan (m2)	66.440 m² Konut, 45.263 mOfis (Kule), 32.053 m² Ofis (Yatay)
Birim sayısı	625 (399 konut, 113 ofis (kule), 113 ofis (yatay))
Ekspertiz değeri (Aralık 2014)	864,2 milyon TL (372,8 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.

11 Mart 2014 tarihinde proje ortakları ve Torun Gıda Sanayi ve Ticaret AŞ arasında imzalanan devir ve temlik sözleşmesine istinaden, Kapıcıoğlu İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ, proje ortaklığında yer alan tüm hak ve alacaklarını Torun Gıda Sanayi ve Ticaret AŞ'ne devir ve temlik etmiştir. Bu kapsamda proje ortaklığının unvanı "Torunlar GYO-Torun Yapı- Torunlar Gıda Proje Ortaklığı" şeklinde değişmiş olup, Torunlar Gıda, Kapıcıoğlu İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ'nin %5'lik payında sahip olmuştur.

Devir sonrasında Torun Center projesi, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ, Torun Yapı Sanayi ve Ticaret AŞ ve Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret AŞ'nin ortak olduğu "Torunlar GYO-Torun Yapı-Torunlar Gıda Proje Ortaklığı" tarafından yürütülecektir.

Bu hisse devri sonucunda Torunlar GYO-Torun Yapı-Torunlar Gıda proje ortaklığının kontrolü Torun Ailesi'ne geçmiş ve Torunlar GYO, proje ortaklığını yönetmek ile yetkili kılınmıştır.

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 511.5 milyon TL'dir.

Torun Center'ın önsatışlarından Haziran sonuna kadar 427 milyon TL taahhütlü önsatış geliri elde edilmiştir ve projenin satışa sunulan kısmının %35'i satılmıştır.

Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 07.01.2015 tarih ve 2014-019-GYO-022 no.lu değerleme raporundaki Torun Center Projesinin %100 değeri 864.260.000 TL. (372.815.000 USD)'dir.

03.09.2014'te Şirketimizin de ortak olduğu "Torunlar GYO – Torun Yapı – Torunlar Gıda Proje Ortaklığı" (Adi ortaklık) ndaki Torun Yapı Sanayi ve Ticaret A. Ş. 'nin sahibi bulunduğu %30 oranındaki hisselerinin tamamını 26.614.000 USD bedel ile Şirketimiz adına satın alınmasına karar verilmiştir. Torun Yapı Sanayi ve Ticaret A. Ş.'nin %30 hissesinin satın alınması işlemi sonrasında Proje Ortaklığındaki pay oranımız %95 olmuştur.

06.09.2014'te Torun Center şantiyesinde meydana gelen asansör kazasında dokuzu altyüklenici bünyesinde çalışan toplam 10 işçi hayatını kaybetti. Torun Center şantiyesi tam kapsamlı sigortalıdır. Nitekim kazada hayatını kaybedenlerin ve hak sahibi yakınlarının tüm yasal hakları için gerekli hukuksal süreç, kaza sonrası ilk iş gününde başlatılmış olup, maddi ve manevi tazminatları en hızlı şekilde sigorta şirketimiz aracılığıyla, sigorta poliçesine taraf sigorta şirketlerince tazmin edilecektir. Yaşanan elim kaza sonrası şantiyedeki iş sağlığı ve iş güvenliğine ilişkin önlemlerin A'dan Z'ye büyük bir titizlikle kontrol edilmesi amacıyla inşaat faaliyetleri durdurulmuş olmakla birlikte; idari kurumlardan gelen bilgilendirmeler ve izinler doğrultusunda iş sağlığı ve iş güvenliğine ilişkin önlemlerin kontrollerinin gerçekleştirilmesine yönelik şantiyede bazı bölgelerde çalışmalara da halihazırda başlanılmıştır.

Kaza sonrasında tüm elektrik kabloları ek muhafazadan geçirilmiştir. Şantiye iskele konusunda tespitler yapıp, gerekli önlemler alınmıştır. Eksik merdiven korkulukları tespit edilip, eksiklerin giderilmesi için gerekli çalışmalar tamamlanmıştır. Kamp bölgesi tahliye edilmiştir. Yeni barınma alanı şantiye dışında bir alanda oluşturulacaktır. Asansör firmasıyla imzalanan sözleşme fesh edilmiş olup, yeni bir firma ile çalışılması yönünde karar alınmıştır. Şantiyenin tüm giriş- çıkış turnike sistemi gözden geçirilmiştir. Yeni sistem çalışmaları devreye alınmıştır.

Yeni inşaat asansörlerinin sipariş – montaj işlemleri ile birlikte diğer tüm iş sağlığı ve iş güvenliği önlemlerinin kontrol çalışmalarının tamamlanmasını takiben tam kadro ile geniş kapsamlı çalışmalarımız tamamlanmıştır. Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı tarafından gerekçe olarak belirtilen noksanlıkların giderilmiş olması nedeniyle 14.11.2014'ten itibaren işin durdurulması kararı kaldırılmış ve inşaaata tekrar başlanmıştır. Projenin tamamlanmasında ve tesliminde mücbir sebep dolayısıyla makul bir gecikme öngörülebilir.

Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin sahibi bulunduğu %5 hisse 03.11.2014 tarihinde 4.888.500 USD karşılığında Torunlar GYO tarafından satın alınmış ve Torunlar GYO'nun proje ortaklığındaki payı %100 olmuştur. Proje ortaklığındaki payların tamamının Torunlar GYO'ya geçmesi neticesinde tek ortak kalması nedeniyle proje ortaklığı 01 Aralık 2014 tarihinde tasfiye edilmiştir.

28 Kasım 2014'te arsanın tapusu TOKİ tarafından Torunlar GYO'ya devredilmiştir.

- İstanbul/Başakşehir İkitelli- Mall of İstanbul 2.Etap Otel + Ofis: (858/1 Parsel)



İstanbul ili, Başakşehir, İkitelli-2 Mahallesi 858 ada 1 parsel’de yer alan otel + ofis kullanımlı gayrimenkul geliştirme projesi. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.’nin 07.01.2015 tarih ve 2014-019-GYO-007 no.lu değerleme raporundaki değeri 90.403.000 TL’dir.

Bağımsız Bölümler	İnşaat Alanı
OTEL	41.266,48
KONGRE MERKEZİ(sanat at. ve sergi al. dahil)	13.209,62
OFİS	10.671,27
İŞYERİ(dükkan,büfe,pastane,restoran dahil)	8.630,96
TRAFO	302,37
OTOPARK	34.575,32
TOPLAM	108.656,02

Projeye Aralık 2014’te başlanmış olup, tahmini tamamlanma tarihi 31.03.2017’dir. Yatırım maliyeti ise 228.2 milyon TL’dir.

ARSA VE ARAZİLER :

- İstanbul/Kayabaşı Arsalar :



İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi 248DP3B Pafta - 104 Ada – 1 Parsel, 248DP3C Pafta – 104 Ada - 3 Parsel, 248DP3c Pafta – 118 Ada – 1 Parsel’lerde yer alan 3 adet arsa. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.’nin 07.01.2015 tarih ve

2014-019-GYO-006 no.lu değerleme raporundaki İstanbul/Kayabaşı arsalarının değeri 25.251.000 TL'dir.

- İstanbul/Paşabahçe Arsa :



İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesi, 32, 38, 39, Pafta, 195 Ada, 7 Parsel, 39 Pafta, 200 Ada 3 Parsel, 39 Pafta, 209 Ada 3 Parsel'de bulunan 70.644,88 m² büyüklüğündeki Eski Tekel Fabrikası arazisi 19.09.2012 tarihinde 355 milyon TL bedel karşılığında TC Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından ihale ile turizm amaçlı yatırımda kullanılmak üzere satın alınmıştır. Ayrıca teklif içinde yer alan 3 bin 935 metrekare yüzölçümlü iskele-rıhtım ve dolgu alanının 2057 yılına kadar olan 45 yıllık kullanma izni Torunlar GYO'ya devredilmiştir. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 07.01.2015 tarih ve 2014-019-GYO-008 no.lu değerleme raporundaki arsaların değeri 430.123.000 TL'dir. Projenin inşaat izni beklenmekte olup, 2015 ikinci yarısında inşaat başlanması beklenmektedir.

İSTİRAKLER :

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



Torunlar GYO Yeni Gimat'ın en büyük hissedarıdır.

Bünyesinde Türkiye'nin 7. büyük alışveriş merkezi olan Ankamall ve 263 odalı Crown Plaza Hotel'i (27.650 m²) barındırmaktadır. Ankamall Alışveriş Merkezi'nin I. Etabı **Mayıs 1998**'de II. Etabı ise, **Haziran 2006**'da hizmete açılmıştır. Alışveriş Merkezi'nin toplam **5.600** araçlık otoparkı ve **270.532 m²** kapalı alanı bulunmaktadır. AVM'de bulunan işyerlerinin tamamı 3.şahıslara kiraya verilmiştir. Ankamall Alışveriş Merkezi Ece Türkiye Proje Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Ankamall AVM; içlerinde Türkiye'nin en büyük hipermarketinin, bir yapı marketin, çok salonlu bir sinema ve tiyatronun, çeşitli restoran ve kafelerin, ulusal ve

uluslararası markaların bulunduğu 110.899,53 m2'lik kiralanabilir alanda hizmet vermektedir. ANKAmall AVM I. Etap yenileme yatırımı tutarı 54.200.000.- TL(+KDV) olarak öngörülmüş olup, 2014 yılında bu amaçla yapılan yatırım tutarı 47.664.666-TL'dir. Ankamall AVM I.Etabının 6 Mart 2015 tarihi itibarı ile tüm alanları açılmıştır. Yılın ilkyarısında bu amaçla yapılan yatırım tutarı 5.102.938-TL'dir.(2014/06:9.823.512.-TL). Cari dönem sonu itibarı ile yapılmakta olan yatırımların bakiyesi 54.794.743.-TL'dir.

AVM doluluk oranı 2015 ilkyarı ortalaması %90, Haziran 2015 sonu itibarı ile %96 olarak gerçekleşmiştir.

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. 30.06.2015 itibarıyla piyasa değeri 1.413.888.000 TL'dir. Şirket payları 01.10.2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere A Grubu Listesine alınmış bulunmaktadır.

Çıkarılmış Sermayenin, tamamı iç kaynaklardan karşılanmak üzere 53.760.000 TL artırılarak 107.520.000 TL'ye artırılması işlemlerine 06.06.2015 tarihinde başlanılmış olup, 08.06.2015 tarihinde iç kaynaklardan çıkarılmış sermaye hesabına aktarım yapılmış ve 12.06.2015 tarihinde SPK'ya başvuru yapılmıştır. 09.07.2015 tarihli SPK onayına istinaden 13.07.2015 tarihinde bölünme gerçekleşmiş ve yeni sermaye 13.07.2015 tarihinde tescil ve 16.07.2015 tarihinde TTSG'de ilan edilmiştir.

Ortaklar pay defterine göre 30.06.2015 itibarı ile; Şirketin 107.520.000.- TL'lik sermayesinin 420.000.- TL'lik kısmını temsil eden A Grubu paylara sahip ortak sayısı 886'dır. 107.100.000 TL'lik kısmı ise borsaya kote olan B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmakta olup halka açıklık oranı %99,22'dir. MKK'nın 30.06.2015 tarihli raporuna göre fiili dolaşımda sayılan payların Şirket sermayesine oranı %80,98'dir.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31.12.2014 tarih ve YGMT-1411001 nolu değerlendirme raporuna göre Yeni Gimat'ın sahip olduğu Ankamall ve Crowne Plaza Hotel'deki Torunlar GYO payının gerçeğe uygun değeri 219.505.415 TL'dir.

Yeni Gimat'ın toplam yıllık kira geliri 134.681.661 TL (58.052.440 USD) olduğu takdir edilmiştir. Buna göre aylık kira /m2 birim değeri 43,04TL (18,55USD)'dir.

Yeni Gimat GYO A.Ş. 'nin, 2013 faaliyetleri kapsamında 2014 yılında Şirketimize dağıtmış olduğu kar payı, 8.488.416 TL'dir. 2014 yılı karından 67.737.600 TL temettünün %14.83 hisseye düşen payı 10.045.486 TL'dir.

Şirketin 30.06.2015 itibariyle kira gelirleri 75.640.324 TL geçen yıla göre %30.1 artmıştır. Bunun %97.6'sı AVM kira gelirleridir. 73.832.100 TL AVM gelirlerinin %83'ü sabit kira gelirleri, %16'sı ortak alan gelirleri ve kalanı ciro geliridir. AVM'nin brüt kar marjı %79.5, şirketin brüt kar marjı %79.8'dir. Net karı 61.382.678 TL'dir ve geçen yıldan %38.1 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 marinateda 6.189 m2 kiralanabilir alana sahip ve %98 dolulukla çalışan bir de alışveriş merkezi bulunmaktadır.

Muğla ili, Marmaris İlçesi, Ada Mahallesi'nde yer alan 318 Parsel no'lu, 436 m2 yüzölçümlü "Arsa", 316 Parsel no'lu, 11.972 m2 yüzölçümlü "Arsa" nitelikli gayrimenkuller ile Tepe Mahallesi'nde yer alan 236 Ada, 5 Parsel no'lu, 25.070 m2 yüzölçümlü "Arsa" vasıflı ve Netsel'in 49 yıllığına kiralamış olduğu parsellerin üst hakkı ve yapının gerçeğe uygun değeri, Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 07.01.2015 tarih ve 2014-019-GYO-019 nolu değerleme raporuna göre Torunlar GYO %44.6 payının karşılığı olarak 37.062.000 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, 2011 yılında 3.452.868 TL; 2012 yılında 5.913.925 TL ve 2013 yılında 3.913.459 TL'dir. 2014 yılı temettü rakamı 4.344.699 TL olup, 2015/06 hesaplarına yansımıştır.

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

	30.06.2015	31.12.2014	31.12.2013
	<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 Kale Mahallesi, 205 Ada; 2,7,8,9,10,11,12,13,14 Parseller ile Ulugazi Mahallesi, 374 Ada 32 Parsel, 376 Ada 1 Parsel ve 377 Ada 5 Parsel'leri kapsayan alan üzerindeki "Eski Sigara Fabrikası ve Müstemilatının", Samsun Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'na projesi onaylatırılarak, 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 ayni 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. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 07.01.2015 tarih ve 2014-019-GYO-013 nolu değerlendirme raporundaki Torunlar GYO payının değeri 59.602.000 TL'dir.

İştirakimiz Bulvar Samsun Projesi için 07.01.2010 tarihinde kurulmuştur.

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

	30.06.2015	31.12.2014
	<u>Oran</u>	<u>Oran</u>
Torunlar GYO A.Ş..	%40	%40
Torunlar Gıda San.ve Tic. A.Ş.	% 8	% 8
Torun Ailesi	% 2	% 2
Anaterra Gayrimenkul Yat.İnş.ve Tic.A.Ş	%50	% 5 0
Turkmall Market Yatırım İnş.veTic.Aş.	% 0	% 0
Ahmet DEMİR	% 0	% 0

%100.0 %100.0

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

Arsa	:	17.400 m2
Kiralanabilir Alan Brüt	:	17.522 m2
Toplam İnşaat Alanı	:	37.500 m2
Mağaza Adedi	:	43 adet

Bulvar Samsun AVM aylık 23 €/m2 sabit kira geliri üzerinden 2014 yılında 12.122.578 TL toplam gelir elde etmiştir.

4. TRN AVM.Yatırım ve Yönetim A.Ş. (% 99,997 hissesi) :



Antalya İli, Kepez İlçesi, Sinan Mahallesi, 28335 Ada, 96, 108, 109, 110, 117, 118, 119, 251, 252 numaralı parseller üzerinde yer alan Deepo Outlet Center AVM. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 07.01.2015 tarih ve 2014-019-GYO-020 nolu değerleme raporundaki Torunlar GYO payının değeri 303.946.000 TL'dir. Gayrimenkulün rayiç yıllık kira bedeli olarak, 31.12.2014 değerleme tarihinde %99,7 doluluk oranı ile, Gelir İndirgeme Yaklaşımı projeksiyonlarıyla yaklaşımıyla hesaplanan 2014 yılı itibarıyla 17.305.000 TL (7.465.230,-ABD\$) olacağı kanaatine varılmıştır. Aylık kira gelirinin %19'u ABD doları; %81'i Euro döviz cinsindedir.

İştirakimiz 31.03.2010 tarihinde Torunlar GYO A.Ş.'den bölünme yolu ile kurulmuştur. 2014 Yılında 2013 yılı kar payı olarak 7.428.213 TL iştirak kazancı elde edilmiştir. İştirakimizdeki şirketimiz hisse tutarı 17.849.518 TL ve hisse payı % 99,997'dir.

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

	30.06.2015	31.12.2014
	<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, Orta Mahallesi, 28525 ada 2 parsel, 28522 ada 4 parsel, 28524 ada 10 parsel, 28523 ada 1 parsel; Menderes Mahallesi 28506 ada 1 parsel, Sinan Mahallesi, 28335 Ada 73, 83, 125, 126, 127, 128, 129, 174, 237, 238, 239, 240, 241, 250, 253, 256, 276, 277, 278 numaralı parsellerde kayıtlı toplam 89.542,09 m2 alanlı 25 parselden oluşan arsaların ve Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 07.01.2015 tarih ve 2014-019-GYO-021 no.lu değerleme raporundaki değeri 43.558.00 TL'dir.

Mülkiyeti Hastalya Motorlu Vasıtalar Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ye ait olmakla birlikte kullanım hakkı 21 yıl süre ile Torunlar GYO'ya ait olan 28335 ada 94, 95, 111 ve 112 numaralı ve 21.231 m2'li 4 parselin kullanım hakkı değeri 5.400.000 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. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 07.01.2015 tarih ve 2014-019-GYO-020 no.lu değerleme raporundaki Deepo Outlet Center'nin değeri 254.988.00 TL'dir.

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

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI :

Şirketin konsolide finansal tablosuna göre 737.3 milyon TL para ve sermaye piyasası aracı yekunu bulunmaktadır.

17. Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği: Yatırım teşviklerden faydalanmaya devam ettiğimiz yatırım indirimimiz bulunmamaktadır.

18. İşletmenin üretim birimlerinin nitelikleri, kapasite kullanım oranları ve bunlardaki gelişmeler, genel kapasite kullanım oranı, faaliyet konusu mal ve hizmet üretimindeki gelişmeler, miktar, kalite, sürüm ve fiyatların geçmiş dönem rakamlarıyla karşılaştırmalarını içeren açıklamalar: Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Haziran 2015 hesap dönemine ait Sınırlı İncelemeden Geçmiş Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

19. Faaliyet konusu mal ve hizmetlerin fiyatları, satış hasılatları, satış koşulları ve bunlarda yıl içinde görülen gelişmeler, randıman ve prodüktivite katsayılarındaki gelişmeler, geçmiş yıllara göre bunlardaki önemli değişikliklerin nedenleri: Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Haziran 2015 hesap dönemine ait Sınırlı İncelemeden Geçmiş Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

20. Bu Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel rasyolar : Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Haziran 2015 hesap dönemine ait sınırlı İncelemeden Geçmiş Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz. 30 Haziran 2015 tarihli bazı rasyolar aşağıdaki gibidir.

	Sınırlı İncelemeden Geçmiş (Bin TL) 30.06.2015	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Bin TL) 31.12.2014
<u>TORUNLAR GYO. A.Ş.</u>		
CARİ ORAN (DÖNEN VARLIKLAR/KISA VADELİ VARLIKLAR)		
DÖNEN VARLIKLAR	1.924.638	1.104.800
KISA VADELİ YAB. KAYNAKLAR	1.082.186	735.399
CARİ ORAN	1.77	1.50
ASİT-TEST ORANI (DÖNEN VARLIKLAR-STOKLAR-DİĞER DÖNEN VARLIKLAR)/KISA VAD. BORÇLAR		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR-STOKLAR-DİĞER		
DÖNEN VARLIKLAR	898.505	960.984
KISA VAD. YABANCI KAYNAKLAR	1.082.186	858.531
ASİT-TEST ORANI	0.83	1.12

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

HAZ. DEĞ+MEN. KIYMETLER	737.387	858.721
KISA VAD. YABANCI KAYNAKLAR	1.082.186	735.399
NAKİT ORANI	0.68	1.16

BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI/ÖZVARLIKLAR)

BORÇ TOPLAMI	3.631.860	3.285.054
ÖZ VARLIKLAR	3.748.947	3.957.423
BORÇLANMA ORANI (%)	96.8	83.0

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

KISA VADELİ BORÇLAR	1.082.186	735.399
BORÇ TOPLAMI	3.631.860	3.285.054
K. V. BORÇ. TOPL. BORÇL. ORANI (%)	29.7	22.3

KALDIRAÇ ORANI (BORÇ TOPLAMI/AKTİF TOPLAMI)

BORÇ TOPLAMI	3.631.860	3.285.054
AKTİF TOPLAMI	7.380.807	7.242.477
Borçlar/Aktifler Oranı (%)	49.2	45.3

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

ÖZ KAYNAKLAR	3.748.947	3.957.423
TOPLAM AKTİF	7.380.807	7.242.477
ÖZ KAYNAKLARIN/AKTİFLERE ORANI (%)	50.7	54.6

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 üyelerinin özgeçmişleri daha önce verilmiştir. Üst yönetime 2015 yılı ilk altı ayda ücret ve prim toplamı olarak 967.000 TL ödenmiştir.

23. Personel ve işçi hareketleri, toplu sözleşme uygulamaları, personel ve işçiye sağlanan hak ve menfaatler: 01.01.2014-30.06.2015 döneminde şirketimizin çalışan personel sayısı 219'dur. İş Kanununa tabi sendikası 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 253'tür.

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.

01.01.2015-30.06.2015 döneminde 1.440.000 TL bir 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	%49
3-Ömer Faruk 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
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	08.10.2014-08.10.2019
Hizmet Kapsamı	Alışveriş Merkezi kiralanabilir alanların kiralanması, kiracı kiralayan ilişkileri olan ve olması muhtemel etkinlik alanlarının, otoparkın kiralanması, işletilmesi, makine, teçhizat bakım, onarım işlerinin yapılması, yaptırılması, ortak alanlar ile bir bütün olarak yönetimi ve işletilmesi,
Ödenen Ücret	İşletmecisi Şirket m2 bazında kira bedelini sözleşmeye bağlı olarak Torunlar GYO 'ya ödemektedir. İşletmecisi şirkete personel, idare ve sair masraflar haricinde ödeme yapılmamaktadır.

Portföy Yönetim Şirketi- Bulunmamaktadır.

ÜNVANI	...
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı (%)
...	

...	
...	
Faaliyet Konusu	Portföy Yönetimi
Yapılan Sözleşmenin Tarih ve Süresi	
Hizmet Kapsamı	
Ödenen Ücret	

Ekspertiz Şirketi (2015 Yılı için)

Ünvanı	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Sermayesi	250.000 TL
Ortaklık yapısı	Sermayedeki Payı %
Neşecan Çekici	90,00
Hamdi Arıkan	10,00
Faaliyet Konusu	Gayrimenkulun, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule bağlı hakların değer tesbitlerini, risk analizlerini yapmak, rapor halinde sunmak, bu çalışmaların sonuçları hakkında görüş ve öneride bulunmak, danışmanlık vermek, gayrimenkul piyasa araştırmaları, fizibilite çalışmaları, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi geliştirme ve geliştirilmiş projelerde, proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi pazarlama politikaları oluşturma vb. konularda çalışmalar yapmak, hizmet vermek ve danışmanlık yapmak
Yapılan Sözleşmenin Tarih ve Süresi	
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerleme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2013 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2014 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için değerlendirme yapmak.

Ünvanı	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Sermayesi	660.000 TL
Ortaklık yapısı	Sermayedeki Payı %
Cevdet Dinemit	47,99
Berrin Kurtuluş Sever	21,00
Abdülkadir Ali Yerkut	10,00

Halil İbrahim Akyıldız	10,00
Eren Kurt	10,00
Ahmet İpek	1,00
Mehmet Gökhan Menteş	0,0001
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tesbitini yapmak, değer tesbit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerlendirme işlerini yapmak, bu tesbitlere ilişkin rapor düzenlemek
Yapılan Sözleşmenin Tarih ve Süresi	
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2013 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2014 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.

Tam Tasdik Sözleşmesi ile Hizmet Alınan Yeminli Mali Müşavirlik Şirketi

Ünvanı	Ölçü Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Sermayesi	50.000,00 TL
Ortaklık yapısı	Sermayedeki payı %
İsmail Gerçek	99,99
Süleyman Saygı	0,00
Mehmet Rüyan Soydan	0,00
Sinan Tavukçu	0,00
Serdal Dağdemir	0,00
Faaliyet Konusu	Kanuni defter ve belgelerin, ilgili mali tabloların vergi mevzuatı hükümleri çerçevesinde denetimi, yıllık kurumlar vergisi beyannamesinin mevzuata uygunluk kontrolü yapılarak tasdik

	edilmesi, Tam Tasdik Raporu'nun düzenlenmesi ve vergi danışmanlığı hizmeti
Yapılan Sözleşmenin Tarih ve Süresi	12.01.2015 Bir yıl
Hizmet Kapsamı	Gelir veya kurumlar vergisi beyannameleri ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin doğruluğunun tasdik işleri ile vergi danışmanlığı

Bağımsız Denetim Şirketi

Ünvanı	Başaran Nas Bağımsız Denetim Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ
Sermayesi	50.000,00 TL
Ortaklık yapısı	Sermayedeki payı %
Haluk Yalçın	7,14
Zeynep Uras	7,14
Adnan Akan	7,14
Burak Özpoyraz	7,14
Coşkun Şen	7,14
Baki Erdal	7,14
Siran Talar Gül	7,14
Murat Sancar	7,14
Gökhan Yüksel	7,14
Ediz Günsel	7,14
Mert Tüten	7,14
Ayşe Işım	7,14
Beste Gücümən	7,14
Cihan Harman	7,14
Diğer	0,01
Faaliyet Konusu	İşletmelerin yıllık finansal tablo ve diğer finansal bilgilerini, bu tablo ve bilgiler için belirlenen kriterlere uygunluğu ve doğruluğu hususunda, makul güvence sağlayacak yeterli ve uygun bağımsız denetim kanıtlarının elde edilmesi amacıyla, genel kabul görmüş bağımsız denetim standartlarında öngörülen gerekli tüm bağımsız denetim tekniklerini uygulayarak, defter, kayıt ve belgeler üzerinden denetlemek ve değerlendirek rapora

	bağlamak.
Yapılan Sözleşmenin Tarih ve Süresi	
Hizmet Kapsamı	Sona eren hesap dönemleri itibarıyla hazırlanan finansal tabloların sunumunun, SPK finansal raporlama standartlarına uygun olup olmadığına dair rapor sunmak ve görüş bildirmek; sona eren ara dönemler itibarıyla, uygulanan muhasebe politikalarının yıl sonu ve diğer ara dönemlerde uygulanan muhasebe politikaları ile uyumunu gözden geçirmek ve dikkate gelen hususları Şirket yönetimiyle paylaşmak.

27. ORTAKLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren İMKB’da işlem görmektedir. Ortaklık hisse senetlerinin 30.06.2015 itibarı ile İMKB son seans kapanış fiyatı 3,43 TL’dir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak - Haziran 2015	3.975.978	3,43
Ocak - Aralık 2014	2.526.828	3,45

Şirketimizin 30.06.2015 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 7.380.807 bin TL, toplam özsermayesi (net aktif) 3.748.947 bin TL., 500.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 7,50 TL. ‘dir.

	30.06.2015	31.12.2014	31.12.2014’e Göre Fark %	31.12.2013	31.12.2013’e Göre Fark %
BİST 100 (XU100)	82.249	85.809	(4,1)	67.801	26,5
BİST GYO (XGMYO)	39.616	37.395	(5,9)	30.655	21,9
TRGYO	3,43	3,45	(0,5)	3,22	21,5

30 Haziran 2015 itibarı ile İMKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 39.616, BİST 100 Endeksi ise 82.249 seviyesindedir. 2014 yılsonuna göre Türk lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi % 4,1, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi % 5,9 ve Torunlar GYO hisse senedi ise %0,5 değer kaybetmiştir.

Yabancıların borsada 2012 sonu itibarıyla %65.9 olan payı, 2013 sonunda %62’ye geriledi. 2014 Aralık sonunda %64, 2015 Haziran sonunda %64 seviyesindedir.

BİST'in aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka, aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre; 2015 yılı ilk altı ayda GYO hisselerinde toplam yabancı alımları 36.4 milyon USD idi. Torunlar GYO hissesinde aynı dönemde yabancı alımı 7.6 milyon USD olarak gerçekleşti ve toplam alımın %20.8'ini oluşturdu.

28. ORTAKLIK HARCAMALARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

Yatırım Harcamaları	(01.01.2015 - 30.06.2015) / 000 TL
Korupark AVM	
Torium AVM	910
Mall of Istanbul AVM	5.105
Korupark Residences	
Antalya Deepo Outlet	837
Torium Konutları	
Mall of Istanbul 2. Etap otel-ofis	39.494
Torun Tower	1.125
Torun Center	62.307
Paşabahçe Arsası	107
Antalya Deepo İlave Arsa	
5. Levent	45.801
Nish Istanbul	
TOPLAM	155.686

29. ORTAKLIĞIN PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

Burada yer alan bilgiler, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:III. No:48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

Söz konusu düzenlemelere uyumlu olarak, konsolide olmayan (bireysel) aktifimizin %83'lük kısmı gayrimenkullerden, %9'lük kısmı para ve sermaye piyasası araçları ile

iştiraklerden oluşmaktadır. Borçlanma sınırı %79'dur. Bu düzenlemeler çerçevesinde, şirketimiz %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 30.06.2015 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.