

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2015 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

- 1- Şirket Profili
- 2- Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz
- 3- Yönetim Kurulu
- 4- Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 5- Kar Dağıtım Politikası
- 6- GYO Mevzuatındaki Değişiklikler
- 7- Önsöz
- 8- 01 Ocak – 30 Eylül 2015 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
- 9- 01 Ocak - 30 Eylül 2015 Hesap Dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları
- 10- Diğer

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPORUN DÖNEMİ: 01.01.2015 –30.09.2015 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 01.01.2015-30.09.2015 dönemi itibari ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

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

Elektronik Posta Adresi info@torunlargo.com.tr

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 ila çok geniş kapsamlı, sınıfının en iyisi alışveriş merkezlerinin geliştirilmesi ve varlık yönetimidir.

30.09.2015 itibariyle 7,7 Milyar TL konsolide varlık toplamının %79,80'nini büyüme potansiyeli yüksek konut, ofis, otel gibi, çeşitli karma kullanım amaçlı geliştirme projeleri ve proje geliştirilecek arsaları barındıran gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri oluşturmaktadır.

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

➤ 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

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 üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu	Atanma Tarihi
Aziz TORUN	Başkan ve Genel Müdür	Bağımsız değil	Kuruluştan itibaren
Mehmet TORUN	Başkan Vekili	Bağımsız değil	03.05.2010
Prof. Dr. Ali ALP	Üye	Bağımsız değil	08.02.2010
Mahmut KARABIYIK	Üye	Bağımsız değil	21.01.2008
Haluk SUR	Üye	Bağımsız değil	29.05.2014
Doç.Dr.Saim Kılıç	Üye	Bağımsız	26.05.2015
Aziz YENİAY	Üye	Bağımsız	29.05.2014

Genel Kurul'da bağımsız üyeler dahil yönetim kurulu üyelerine aylık net 3.850 TL huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu ve üst yönetime, 2015 ilk dokuz ayda 1.497.000 TL fayda sağlanmıştır.

Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulda kararlaştırılan huzur hakkı dışında; prim, ikramiye vb. ad altında mali menfaat sağlanmamıştır. 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.

Yönetim Kurulun oluşumu, görev, yetki ve sorumlulukları ve diğer konularına ilişkin düzenlemeler Şirket Ana Sözleşmesinin 14-19. Maddelerinde yer almaktadır.

Ana sözleşmenin 19 Maddesi uyarınca ayda en az bir kere toplanma zorunluluğu bulunan ve Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanabilen Yönetim Kurulu, 2015'in ilk dokuz ayında 28 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim Kurulu Komiteleri

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 tespiti komitesi	Aday gösterme komitesi	Ücret komitesi
Başkan	Saim Kılıç	Aziz Yeniay	Saim Kılıç	Aziz Yeniay	Saim Kılıç
Üye	Haluk Yükler	Saim Kılıç	Aziz Yeniay	Saim Kılıç	Ali Alp
Üye	Şerife Cabbar		İsmail Kazanç		Aziz Yeniay
Üye			Ali Alp		
Üye			Remzi Aydın		

Not: Haluk Yükler 01.10.2015 tarihinde şirketimizdeki görevinden ayrılmıştır.

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 Üyelerinden,

Aziz Torun; Grup Şirketlerde Yönetim Kurulu Başkan ya da üyelikleri,

Mehmet Torun; Grup Şirketlerde Yönetim Kurulu Başkan ya da üyelikleri,

Mahmut Karabıyık; Serbest avukatlık, Başkent Doğalgaz A.Ş.' ve Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de yönetim kurulu üyesi,

Prof. Dr. Ali Alp; Üniversitede Öğretim Üyesi, Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de yönetim kurulu üyelikleri,

Aziz Yeniay; Gayrimenkul portföy yönetimi ve gayrimenkul geliştirme faaliyetleri bulunan şirketlerde ortaklıkları ve yönetim kurulu üyelikleri,

Doç. Dr. Saim Kılıç; Üniversitede Öğretim Üyesi,

görevlerini devam ettirmektedirler.

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

Davalar

Torun Center projesi şantiyesinde 06.09.2014'te 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.

4. Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirketin 30.09.2015 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 artırımını 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 Açık Paylar	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.

30.09.2015 tarihli MKK verilerine göre Şirket sermayesinin %21,23'ü fiili dolaşımda bulunmakta olup fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 106.150.000 TL'na tekabül etmektedir.

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

Çıkarılmış sermayenin,

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

A ve B grubu payların, ana sözleşmenin 9'uncu 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.

Geri alım kapsamındaki şirket hisseleri

Şirketimiz 12.09.2011 ve 18.03.2013 tarihleri arasında, geri alım programı çerçevesinde 273.295 adet Şirket hissesini borsa kanalı ile geri almıştır. Daha sonra gerçekleşen bedelsiz sermaye arttırımı ile bu kapsamdaki hisse sayısı 610.033 adet olmuştur.

İştirakler ve ilişkili Taraf İşlemleri

Şirketin TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. (TRN), Hastalya Motorlu Vasıtalar Ticaret ve Sanayi A.Ş. (HASTALYA) adlı bağlı ortaklığı, Torunlar Özyazıcı Proje Ortaklığı (Torunlar Özyazıcı) ve TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. adlı iki müşterek yönetime tabi ortaklığı, Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Yeni Gimat) ve Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (Netsel) adlı iki iştiraki bulunmaktadır.

Şirket ilişkili taraflara 25,9 milyon TL borçludur. Bunun 2,4 milyon TL'si Torun Yapı'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 12,7 milyon TL alacaklıdır. Alacakların 9,7 milyon TL'si Mall of İstanbul'da bulunan MOİ Park'a ait ekipmanların Torun AVM'ye satışından oluşmaktadır.

İlişkili taraflara 54,3 milyon TL satış yapılmış ve kira geliri elde edilmiştir. İlişkili taraflardan 696 bin TL faiz geliri sağlanmış ve 127 bin TL faiz gideri ödenmiştir.

İlişkili taraflardan 48,6 milyon TL alım yapılmıştır.

5. Kar Dağıtım Politikası

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

Şirketimizin 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, dağıtılabılır 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 dağıtılabılır karın %50'nin ortaklara dağıtılması ertelenebilir.

3-Kar payı nakit ya da dağıtılabılır 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 dağıtılabılır.

5-Kar dağıtılıp dağıtılmayacağı hususunda yönetim kurulu tarafından benimsenen görüş Genel Kurul'un onayına sunulur. Genel Kurul'da alınan karara göre hareket edilir.

6-Dağıtılabılır 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 Kurul'da 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 Sözleşmesi'nde, 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 Gazete'de yayımlanmak sureti ile yürürlüğe giren Kar Payı Tebliğinde yer alan düzelmelere 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; safi kardan 50.000.000 TL tutarında nakit kar payı olarak dağıtılmasına karar verilmiştir. Ortaklara ödeme işlemleri 02.06.2015'te 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. GYO Mevzuatındaki Değişiklikler

01.07.2015-30.09.2015 Dönemi içerisinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

7. Önsöz

Değerli paydaşlarımız,

2015 yılının ikinci çeyreğinde küresel iktisadi faaliyet zayıf seyrini devam ettirmiş; söz konusu zayıf seyrinde gelişmekte olan ülkelerin olumsuz büyüme performansı belirleyici olmaya devam etmiştir. Çin ekonomisinde süregelen yavaşlama ve bunun emtia piyasası ile küresel ticaret üzerindeki etkileri gelişmekte olan ülkelerin büyüme görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Nitekim emtia ihracatçısı olan ve Çin ile güçlü ticaret ilişkileri bulunan gelişmekte olan ülkelerin büyüme tahminlerinde yakın dönemde aşağı yönlü güncellemeler olmuştur. Gelişmiş ülkeler açısından bakıldığında ise, başta ABD ve Euro Bölgesi olmak üzere, ılımlı büyüme performansının yılın ikinci çeyreğinde de devam ettiğini söylemek mümkündür. Öte yandan, düşük seyretmeye devam eden emtia fiyatları emtia ihracatçısı olan gelişmiş ülke ekonomilerini de olumsuz yönde etkilemiştir. Önümüzdeki döneme bakıldığında, Çin'in büyüme performansının, küresel iktisadi faaliyetin seyri üzerinde en önemli aşağı yönlü risk unsurlarından birini oluşturduğunu söylemek mümkündür. Bu bağlamda, Çin'deki yavaşlamanın devam etmesi ve buna paralel olarak ithalatının daha da zayıflaması durumunda, emtia fiyatlarının düşüşü ve küresel ticaretteki yavaşlama devam edebilecek ve bu durum küresel büyüme görünümünün bir müddet daha zayıf seyretmesine neden olabilecektir.

Emtia fiyatlarındaki düşüş eğilimi, enerji fiyatları ağırlıklı olmak üzere, yılın üçüncü çeyreğinde de devam etmiştir. Çin ekonomisindeki durağan görünüm başta olmak üzere gelişmekte olan ülkelerde talebin zayıf seyri, söz konusu düşüşte belirleyici olmuştur. Bu etkilerin yakın dönemde de emtia fiyatları üzerinde aşağı yönlü fiyat baskısı oluşturmaya devam etmesi beklenmektedir. Petrol ve emtia fiyatlarındaki düşüşün gelişmiş ülke ekonomileri enflasyon oranlarını baskılamaya devam ettiği gözlenmektedir. Söz konusu ülke grubundaki döviz kuru

gelişmeleri de enflasyon oranları üzerinde benzer yönlü bir etkiye yol açmaktadır. Öte yandan, emtia fiyatlarındaki yüksek oranlı düşüşler, emtia ihracatçısı gelişmekte olan ülke ekonomilerinden sermaye çıkışlarına yol açarak döviz kuru ve dolayısıyla enflasyon oranları üzerinde yukarı yönlü bir etki oluşturmaktadır. Yakın dönemde, Çin ekonomisindeki yavaş büyümenin devam ettiği ve ABD Merkez Bankası (Fed)'nin faiz artırımını uzun süre ötelemediği varsayımı altında gelişmiş ve gelişmekte olan ülke enflasyon oranlarındaki ayrışmanın önümüzdeki dönemde devam edebileceği düşünülmektedir.

Çin ekonomisindeki olumsuz seyir, gelişmekte olan ülkelerdeki zayıf büyüme performansı ve Fed'in faiz artışı yapacağı beklentisine paralel olarak yılın üçüncü çeyreğinde risk iştahı oldukça zayıf seyretmiş; anılan dönemde, gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışları artarak devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin merkez bankaları, büyüme görünümündeki aşağı yönlü risklere rağmen sermaye akımlarındaki zayıflama ve küresel para politikalarına dair belirsizlikler nedeniyle politika faizlerini çoğunlukla sabit tutmayı tercih etmişlerdir. ABD'de iktisadi faaliyetlerdeki ve iş gücü piyasasındaki toparlanmanın gücüne dair gelen görece zayıf veriler ve küresel ekonomideki yavaşlamanın ABD ekonomisi üzerindeki olası olumsuz etkileri sebebiyle Fed'in, 2015 yılı sona ermeden yapması beklenen faiz artışının, en erken 2016 yılının ilk çeyreğinde yapılabileceğine dair tahminler ağırlık kazanmıştır. Fed'in faiz artışının zamanlamasına ilişkin söz konusu öteleme, gelişmekte olan ülkelere sermaye akımlarını destekleyebilecek bir gelişme olmakla birlikte, gelişmekte olan ülkelerdeki zayıf büyüme görünümü, sermaye akımları üzerindeki en önemli aşağı yönlü risk unsuru olmaya devam etmektedir.

Küresel piyasalarda yaşanan oynaklığın etkileri Türkiye ekonomisinde de gözlenmiş ve iç belirsizlikler ile birlikte finansal göstergelerde dalgalanmalar yaşanmıştır. Üçüncü çeyrekte, gelişmekte olan ülkelere benzer şekilde Türkiye'nin risk primi göstergeleri ile uzun vadeli faizlerinde artışlar ve Türk lirasında değer kayıpları yaşanmıştır. Yakın dönemde ise tüm finansal varlık fiyatlarında bir iyileşme gözlenmiştir.

2015 yılının ikinci çeyreğinde iktisadi faaliyet iç talep kaynaklı artış göstermiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler iktisadi faaliyette ılımlı seyre işaret ederken, yılın ikinci yarısında büyüme kompozisyonunun net ihracat lehine değişmesi beklenmektedir. İç ve dış belirsizlikler ekonomi üzerinde aşağı yönlü risk oluştururken, AB ülkelerinin talebindeki artış ihracatımızı olumlu etkilemektedir. Bu çerçevede, önümüzdeki dönemde iç talebin ılımlı seyretmeye devam edeceği, dış talebin ise toparlanma eğilimi sergileyeceği ve büyüme kompozisyonundaki dengelenmenin süreceği değerlendirilmektedir.

2015 yılı ikinci çeyreğine ilişkin Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH) verilerine göre iktisadi faaliyet beklentilere kıyasla daha güçlü bir seyir izlemiş ve milli gelir dönemlik bazda yüzde 1,3, yıllık bazda ise yüzde 3,8 oranında artmıştır. 2015 yılının ilk yarısında yurt içi talebin büyümeye katkısı dış talepten yüksek olmuştur. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler iktisadi faaliyette ılımlı seyre işaret ederken, yılın ikinci yarısında büyüme kompozisyonundaki değişimin net ihracat lehine olabileceği yönünde sinyaller içermektedir. Sanayi üretimi ve iç talebe ilişkin satış, üretim ve ithalat göstergeleri nihai yurt içi talebin büyümeye katkısının ılımlı seyredeceğine işaret etmektedir.

Ayrıca, küresel kriz sonrası gözlenen güçlü istihdam performansının gelir kanalından yurt içi talebi destekleyeceği düşünülmektedir. Bunun yanı sıra, cari açığa öngörülen düşüş ve güçlü kamu maliyesi de olası şoklara karşı ekonomi politikalarının dengeleyici yönde hareket edebilmesi açısından alan oluşturmaktadır. Dış ticaret ortaklarımızdan Euro Bölgesi'ndeki toparlanmanın ihracatımızı desteklemesi beklenirken, Orta Doğu ve Kuzey Afrika Bölgesi ile Rusya ve Irak'a yapılan ihracata ilişkin belirsizlikler aşağı yönlü risk unsurlarıdır. Fed faiz kararlarının ve Çin ekonomisindeki yavaşlamanın dünya ekonomisine etkileri ile Avrupa'daki toparlanmanın kalıcılığı konusundaki belirsizlikler de dış talebe ilişkin aşağı yönlü risklere işaret

etmektedir. Özetle 2016 yılında iç talebin ılımlı seyretmesi, dış talebin ise toparlanma eğilimi sergilemesi ve bu sayede büyüme kompozisyonundaki dengelenmenin sürmesi beklenmektedir. Yurt içi talepteki ılımlı seyrin, tüketici kredilerinde gözlenen yavaşlamanın ve dış ticaret hadlerindeki olumlu gelişmelerin katkısı ile cari açıkta gözlenen iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenmektedir.

2015 yılında finansal ve operasyonel sonuçlarımızı en üst seviyede tutmak için oluşturduğumuz bütçe ve stratejik hedeflerimiz doğrultusunda çalışmalarımızı sürdürüyoruz.

Şirketimiz yılın üçüncü çeyreğindeki önemli faaliyetlerine ve mali sonuçlarımıza aşağıda yer verilmiştir.

Torunlar GYO tarafından geliştirilen 5. Levent projesi üzerinden geçen yüksek gerilim hatları TEİAŞ ile Torunlar GYO arasında yapılan sözleşme ile dönüştürülerek yerin altına alınmaktadır. Proje alanından geçen farklı büyüklüklerdeki 4 farklı yüksek gerilim hattının büyük bir bölümü yer altına alınırken, bir bölümünün de bu kapsamda gerilim hattı yönü değiştirilecektir. 7 kilometrelik bir alanı kapsayan elektrik iletim sistemi dönüşüm projesi için özel üretilen 55 bin metre kablo kullanılacaktır. 80 milyon liralık yatırımla hayata geçirilen projenin 6 ay içinde tamamlanması planlanmaktadır.

Dünyanın önde gelen gayrimenkul fuarlarından olan ve 8-10 Eylül tarihleri arasında Dubai’de düzenlenen Dubai Cityscape Global 2015’e, Torunlar GYO olarak Torun Center ve 5. Levent projeleri ile katılarak, projelerimizi Ortadoğu ve Körfez yatırımcılarına tanıtmaya fırsatını bulduk.

Antalya’daki Deepo Outlet Center’ın bitişiğindeki arsanın sahibi Hastalya Motorlu Vasıtalar Ticaret A.Ş.’nin yüzde 99,67 hissesini 9,75 milyon dolara satın alarak, mevcut AVM’deki büyüme planı ile otel yatırımımızı hızlı bir şekilde gerçekleştirme imkanına kavuşacağız.

Ayrıca, Mall Of İstanbul II. Etap ile Antalya Deepo’nun bitişiğindeki arazide geliştirdiğimiz otel projelerinin markalanması için uluslararası otel zincirleriyle işbirliği görüşmelerimiz sürdürülmektedir.

Şirketimiz ilk dokuz ayda 266,5 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır. Bunun 153,4 milyon TL’si Torun Center; 73,8 milyon TL’si 5. Levent ve 26,7 milyon TL’si Mall of İstanbul otel projelerinden oluşmaktadır.

Torun Center projesinde bugüne kadar 471 milyon TL ön satış yaptık. Projemizde yer alan ofis kulede teslimlere yılsonunda başlıyoruz, rezidans kulesinde ise teslimlere Mart ayında başlamayı planlıyoruz.

5. Levent projesinin satışları kuvvetli seyretmektedir. Projenin birinci etabında bulunan 2.111 adet dairenin satışa sunulan 1.142 adedinin Eylül sonuna kadar 818 adedi için ön satış sözleşmesi imzalanmış ve 637,7 milyon TL ön satış geliri elde edilmiştir.

Yılın ilk dokuz ayında, çoğunluğu kira gelirlerinden olmak üzere, 328,5 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. 2015/9 satış hasılatının %68,4’ü kira gelirleri, %16,1’i konut satış gelirleridir. AVM ve ofis kira gelirlerinde, Mall of İstanbul ve Torun Tower etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre %96,7 artış olmuştur.

Portföyümüzde yer alan AVM’lerde 2015 yılı ilk dokuz ayında m2 bazında perakende satış verimliliği birebirde %10,2 artmıştır. Kurlarda yaşanan aşırı artışlar, AVM’lerde döviz cinsi kiralara kademeli kur artışları ile kontrollü olarak yansıtılmaktadır.

30.09.2015 tarihi itibarıyla aktif toplamımız 7.714 milyon TL’ye yükselmiştir. Şirketimizin aktifinin % 45,8’i Özkaynak ile finanse edilmektedir. Diğer taraftan aktiflerimizin %76’sını

yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklar, %11'ini nakit ve nakit benzeri varlıklar oluşturmaktadır.

İlk dokuz ayda TL'nin yabancı paralar karşısındaki aşırı değer kaybı, taşıdığımız 2.576 milyon TL karşılığı açık pozisyonun, 521 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmada etkili olmuştur. Bu nedenle, 2015 Eylül dönemini 376 milyon TL zararla kapattık.

Bununla beraber, Şirketimizin operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi karı (VAFÖK) ilk dokuz ay sonunda 220,1 milyon TL'ye yükselmiştir.

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 Ocak – 30 Eylül 2015 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi

8.1. Ekonomik Görünüm

8.1.1. Ekonomi

Uluslararası Ekonomik Gelişmeler,

2015 yılının ikinci çeyreğinde küresel iktisadi faaliyet zayıf seyrini devam ettirmiş; söz konusu zayıf seyrinde gelişmekte olan ülkelerin olumsuz büyüme performansı belirleyici olmaya devam etmiştir. Çin ekonomisinde süregelen yavaşlama ve bunun emtia piyasası ile küresel ticaret üzerindeki etkileri gelişmekte olan ülkelerin büyüme görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Nitekim, emtia ihracatçısı olan ve Çin ile güçlü ticaret ilişkileri bulunan gelişmekte olan ülkelerin büyüme tahminlerinde yakın dönemde aşağı yönlü güncellemeler olmuştur. Gelişmiş ülkeler açısından bakıldığında ise, başta ABD ve Euro Bölgesi olmak üzere, ılımlı büyüme performansının yılın ikinci çeyreğinde de devam ettiğini söylemek mümkündür. Öte yandan, düşük seyretmeye devam eden emtia fiyatları emtia ihracatçısı olan gelişmiş ülke ekonomilerini de olumsuz yönde etkilemiştir. Önümüzdeki döneme bakıldığında, Çin'in büyüme performansının, küresel iktisadi faaliyetin seyri üzerinde en önemli aşağı yönlü risk unsurlarından birini oluşturduğunu söylemek mümkündür. Bu bağlamda, Çin'deki yavaşlamanın devam etmesi ve buna paralel olarak ithalatının daha da zayıflaması durumunda, emtia fiyatlarının düşüşü ve küresel ticaretteki yavaşlama devam edebilecek ve bu durum küresel büyüme görünümünün bir müddet daha zayıf seyretmesine neden olabilecektir.

Emtia fiyatlarındaki düşüş eğilimi, enerji fiyatları ağırlıklı olmak üzere, yılın üçüncü çeyreğinde de devam etmiştir. Çin ekonomisindeki durağan görünüm başta olmak üzere gelişmekte olan ülkelerde talebin zayıf seyri, söz konusu düşüşte belirleyici olmuştur. Bu etkilerin yakın dönemde de emtia fiyatları üzerinde aşağı yönlü fiyat baskısı oluşturmaya devam etmesi beklenmektedir. Petrol ve emtia fiyatlarındaki düşüşün gelişmiş ülke ekonomileri enflasyon oranlarını baskılamaya devam ettiği gözlenmektedir. Söz konusu ülke grubundaki döviz kuru gelişmeleri de enflasyon oranları üzerinde benzer yönlü bir etkiye yol açmaktadır. Öte yandan, emtia fiyatlarındaki yüksek oranlı düşüşler, emtia ihracatçısı gelişmekte olan ülke ekonomilerinden sermaye çıkışlarına yol açarak döviz kuru ve dolayısıyla enflasyon oranları üzerinde yukarı yönlü bir etki oluşturmaktadır. Yakın dönemde, Çin ekonomisindeki yavaş büyümenin devam ettiği ve ABD Merkez Bankası (Fed)'nin faiz artırımını uzun süre ötelemediği

varsayımı altında gelişmiş ve gelişmekte olan ülke enflasyon oranlarındaki ayrışmanın önümüzdeki dönemde devam edebileceği düşünülmektedir.

Çin ekonomisindeki olumsuz seyir, gelişmekte olan ülkelerdeki zayıf büyüme performansı ve Fed'in faiz artışı yapacağı beklentisine paralel olarak yılın üçüncü çeyreğinde risk iştahı oldukça zayıf seyretmiş; anılan dönemde, gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışları artarak devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin merkez bankaları, büyüme görünümündeki aşağı yönlü risklere rağmen sermaye akımlarındaki zayıflama ve küresel para politikalarına dair belirsizlikler nedeniyle politika faizlerini çoğunlukla sabit tutmayı tercih etmişlerdir. ABD'de iktisadi faaliyetlerdeki ve iş gücü piyasasındaki toparlanmanın gücüne dair gelen görece zayıf veriler ve küresel ekonomideki yavaşlamanın ABD ekonomisi üzerindeki olası olumsuz etkileri sebebiyle Fed'in, 2015 yılı sona ermeden yapması beklenen faiz artışının, en erken 2016 yılının ilk çeyreğinde yapılabileceğine dair tahminler ağırlık kazanmıştır. Fed'in faiz artışının zamanlamasına ilişkin söz konusu öteleme, gelişmekte olan ülkelere sermaye akımlarını destekleyebilecek bir gelişme olmakla birlikte, gelişmekte olan ülkelerdeki zayıf büyüme görünümü, sermaye akımları üzerindeki en önemli aşağı yönlü risk unsuru olmaya devam etmektedir.

Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler,

Küresel piyasalarda yaşanan oynaklığın etkileri Türkiye ekonomisinde de gözlenmiş ve iç belirsizlikler ile birlikte finansal göstergelerde dalgalanmalar yaşanmıştır. Üçüncü çeyrekte, gelişmekte olan ülkelere benzer şekilde Türkiye'nin risk primi göstergeleri ile uzun vadeli faizlerinde artışlar ve Türk lirasında değer kayıpları yaşanmıştır. Yakın dönemde ise tüm finansal varlık fiyatlarında bir iyileşme gözlenmiştir.

2015 yılının ikinci çeyreğinde iktisadi faaliyet iç talep kaynaklı artış göstermiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler iktisadi faaliyette ılımlı seyre işaret ederken, yılın ikinci yarısında büyüme kompozisyonunun net ihracat lehine değişmesi beklenmektedir. İç ve dış belirsizlikler ekonomi üzerinde aşağı yönlü risk oluştururken, AB ülkelerinin talebindeki artış ihracatımızı olumlu etkilemektedir. Bu çerçevede, önümüzdeki dönemde iç talebin ılımlı seyretmeye devam edeceği, dış talebin ise toparlanma eğilimi sergileyeceği ve büyüme kompozisyonundaki dengelenmenin süreceği değerlendirilmektedir.

2015 yılı ikinci çeyreğine ilişkin Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH) verilerine göre iktisadi faaliyet beklentilere kıyasla daha güçlü bir seyir izlemiş ve milli gelir dönemlik bazda yüzde 1,3, yıllık bazda ise yüzde 3,8 oranında artmıştır. 2015 yılının ilk yarısında yurt içi talebin büyümeye katkısı dış talepten yüksek olmuştur. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler iktisadi faaliyette ılımlı seyre işaret ederken, yılın ikinci yarısında büyüme kompozisyonundaki değişimin net ihracat lehine olabileceği yönünde sinyaller içermektedir. Sanayi üretimi ve iç talebe ilişkin satış, üretim ve ithalat göstergeleri nihai yurt içi talebin büyümeye katkısının ılımlı seyredeceğine işaret etmektedir.

İç ve dış gelişmeler nedeniyle finansal koşullarda gözlenen sıkılaşmanın iç talep üzerinde aşağı yönlü risk oluşturduğu, ancak yurt içi belirsizliklerin azalması durumunda söz konusu sıkılaşmanın geçici olabileceği değerlendirilmektedir. Ayrıca, küresel kriz sonrası gözlenen güçlü istihdam performansının gelir kanalından yurt içi talebi destekleyeceği düşünülmektedir. Bunun yanı sıra, cari açığa öngörülen düşüş ve güçlü kamu maliyesi de olası şoklara karşı ekonomi politikalarının dengeleyici yönde hareket edebilmesi açısından alan oluşturmaktadır. Dış ticaret ortaklarımızdan Euro Bölgesi'ndeki toparlanmanın ihracatımızı desteklemesi beklenirken, Orta Doğu ve Kuzey Afrika Bölgesi ile Rusya ve Irak'a yapılan ihracata ilişkin belirsizlikler aşağı yönlü risk unsurlarıdır. Fed faiz kararlarının ve Çin ekonomisindeki yavaşlamanın dünya ekonomisine etkileri ile Avrupa'daki toparlanmanın kalıcılığı konusundaki belirsizlikler de dış talebe ilişkin aşağı yönlü risklere işaret etmektedir. Özetle 2016 yılında iç talebin ılımlı seyretmesi, dış talebin

ise toparlanma eğilimi sergilemesi ve bu sayede büyüme kompozisyonundaki dengelenmenin sürmesi beklenmektedir. Yurt içi talepteki ılımlı seyrin, tüketici kredilerinde gözlenen yavaşlamanın ve dış ticaret hadlerindeki olumlu gelişmelerin katkısı ile cari açıkta gözlenen iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenmektedir.

Kaynak:TCMB

8.1.2. İnşaat Sektörü

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE BÜYÜME

DÖNEM	İNŞAAT(%)	GSYİH (%)
2011	11,5	8,8
2012	0,6	2,1
2013	7,4	4,2
2014	2,2	2,9
2015 Ç1	-2,8	2,6
2015 Ç2	2,0	3,8

Kaynak:TÜİK

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

	2014 Yılı III. çeyrek			2015 Yılı III. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı (%)	1,6	1,7	1,6	1,1	2,3	0,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı (%)	10,6	10,4	10,7	5,8	8,2	5,1
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı (%)	10,1	9,1	10,5	6,9	8,8	6,3

Bina inşaatı maliyet endeksi (2005=100), 2013-2015

Kaynak:TÜİK

Temmuz-Ağustos-Eylül aylarını kapsayan 2015 yılı üçüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %1,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,8 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %6,9 artmıştır.

2015 yılı üçüncü çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %2,3, malzeme endeksi ise %0,8, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %8,2 ve malzeme endeksi %5,1 artmıştır.

8.1.3. Konut Sektörü

TABLO.1 AYLIK KONUT SATIŞLARI

DÖNEM	2013	2014	2014-2013 DEĞİŞİM %	2015	2015-2014 DEĞİŞİM %
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	96.589	13,5
AĞUSTOS	84.480	105.624	25,0	112.463	6,5
EYLÜL	102.280	115.786	13,2	92.483	-20,1
EKİM	76.344	95.645	25,3		
KASIM	102.681	103.783	1,1		
ARALIK	115.784	134.666	16,3		
TOPLAM	1.157.190	1.165.381		936.615	

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde Eylül 2015'te bir önceki yılın aynı dönemine göre %-20,1 azalışla 92.483 konut satılmıştır. Yılın ilk dokuz ayında toplam 936.615 adet konut satılmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,7 oranında artış göstermiştir.

TCMB Konut Fiyat Endeksi, Türkiye'de Ağustos sonu itibarıyla son bir yılda konut fiyatlarının %18,23 yükseldiğini ortaya koydu. İstanbul'da ise son bir yıllık artış %24,58 olarak gerçekleşti.

TABLO.2 İPOTEKLİ VE DİĞER KONUT SATIŞLARI

İPOTEKLİ	Ocak-Eylül 2015	Ocak-Eylül 2014	Fark (%)
İlk Satış	144.588	121.578	18,93
İkinci El	192.968	153.622	21,61
TOPLAM	337.556	275.200	22,66
DİĞER	Ocak-Eylül 2015	Ocak-Eylül 2014	Fark (%)
İlk Satış	278.507	261.505	6,50
İkinci El	320.552	294.582	8,82
TOPLAM	599.059	556.087	7,73
İPOTEKLİ + DİĞER	Ocak-Eylül 2015	Ocak-Eylül 2014	Fark (%)
İlk Satış	423.095	383.083	10,44
İkinci El	513.520	448.204	14,57
TOPLAM	936.615	831.287	12,67
	Ocak-Eylül 2015	Ocak-Eylül 2014	Fark (%)
YABANCILARA SATIŞ	16.192	13.611	18,96

Kaynak: TÜİK

Yılın ilk dokuz ayında 936.615 olan toplam konut satışının 423.095 adedi ilk satıştan, 513.520 adedi ikinci el satıştan oluştu. İlk satıştaki artış %10,44 ikinci el satışlar ise %14,57 oranında artış gösterdi.

İlk dokuz ayda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotek tesisi yoluyla satılan konutların satışında %22,66 artış gerçekleşti. Diğer satışlardaki artışın oranı ise %7,73'te kaldı. İlk dokuz aydaki ipotekli satışlar 337.556 adet, diğer satışlar ise 559.059 adet olarak gerçekleşti.

TÜİK verilerine göre, Türkiye’de yabancılara yapılan konut satışlarında bu yılın ilk 9 ayında, 2014’ün aynı dönemine göre %18,96 artış yaşandı. Bu dönemde yabancılardan İstanbul’dan aldığı konut sayısı %26,14 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 cazip 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.

TABLO.3 Yabancılara Konut Satış Adetleri

ADET	OCAK-EYLÜL 2014	OCAK-EYLÜL 2015
TOPLAM	13.611	16.192
ANTALYA	4.874	4.506
İSTANBUL	3.990	5.033
AYDIN	897	879
MUĞLA	800	616
BURSA	674	1.077
MERSİN	569	538
YALOVA	457	1.051
SAKARYA	301	598
ANKARA	255	378
TRABZON	146	561

Yabancılara konut satışları 2015 yılının ilk dokuz ayında 16.192 daire olarak gerçekleşmiştir. En çok konut satılan il 5.033 daire ile İstanbul olmuştur. İkinci sırada 4.506 daire ile Antalya gelmektedir. Üçüncü sırada 1.077 konut ile Bursa yer almaktadır.

Özellikle son yıllarda İstanbul başta olmak üzere Türkiye'nin dünyada artan popüleritesi, Mutekabiliyet yasasındaki değişiklikler, kaliteli gayrimenkul stokundaki artış ve yüksek getiri gayrimenkule yabancı yatırımlarının artmasını sağlayan başlıca etkenlerdir.

Konut kredisi değişimi (Milyon TL)

Konut kredileri büyüklüğü Eylül ayında 141 milyar TL'ye ulaşmıştır. Konut kredilerindeki artış bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,10 oranında gerçekleşmiştir.

TABLO.4 ALINAN KONUT YAPI RUHSATI VE KULLANIM İZİN BELGELERİ

DÖNEM	Yapı Ruhsatı Verilen Daire Sayısı	Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Daire Sayısı
2011	650.285	555.163
2012	755.870	546.948
2013	810.784	695.678
2014	1.014.678	766.527
2015 1.YY	423.360	351.217

Kaynak: TÜİK

2015 yılının ilk yarıyılına ilişkin veriler, konut sektöründe arz ve talebin dengelenmekte olduğunu, konut stoklarında ciddi artış olmadığını gösterir niteliktedir.

Gayrimenkul alanındaki yabancı sermaye yatırımları incelendiğinde, Ocak - Ağustos 2014 dönem aralığında 2.773 milyon USD olan gayrimenkul alanındaki doğrudan yabancı sermaye yatırımı Ocak - Ağustos 2015 döneminde %8,73 oranında azalarak 2.531 milyon USD'ye gerilediği görülmektedir.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Eylül ayında bir önceki aya göre %1,30 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %8,35 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %63,50 oranında artış gerçekleşmiştir.

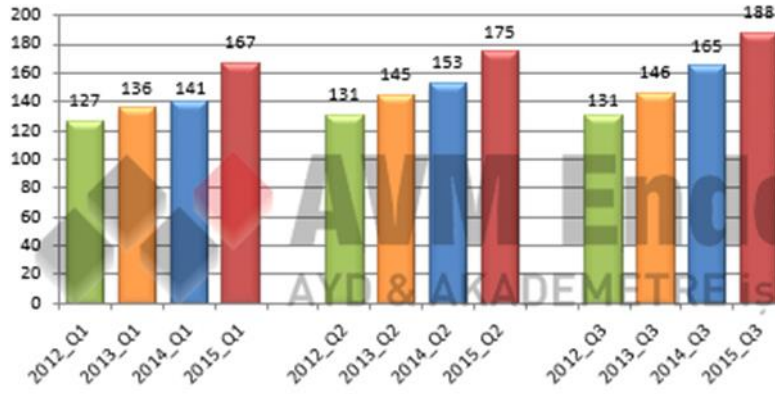
Eylül ayında Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1,24 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,95 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 7,1 puan fazla artış gösterdiği görülmüştür.

8.1.4. Perakende Sektörü

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 faydalanarak satın alma yoluna bile gidebiliyor. Tüm bu hareket de İstanbul'un popüler caddelerinde kira ve fiyatların katlanmasını beraberinde getirdi.

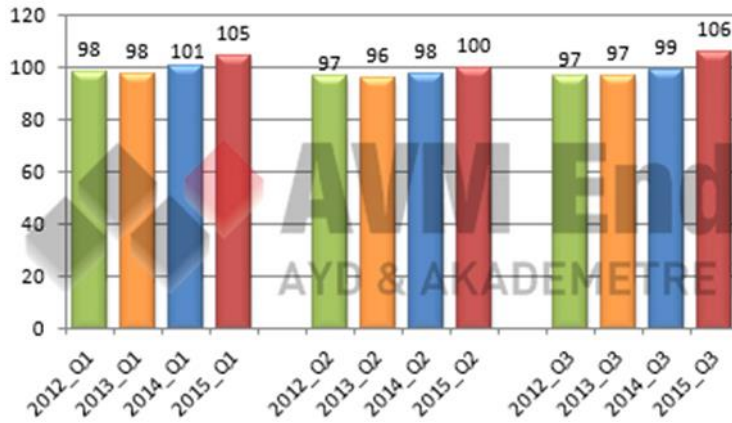
Son yıllarda inşa edilen AVM'ler, içlerinde oyun parkları, tiyatro, sinema ve konser salonlarını da barındırıyor. Buralarda çeşitli aktiviteler düzenleniyor. Alışverişi yapan ziyaretçiler aynı zamanda sinema ve tiyatroyu da tercih ediyor. Hatta doğrudan AVM'lerdeki oyun parklarını, konser salonlarını ziyaret için gelenler de var. Alışveriş merkezleri böylece eğlence sektörüyle de dirsek temasında bulunuyor.

Ciro Endeksi



AVM Ciro Endeksi verileri üçüncü çeyrek bazında geçtiğimiz yılın üçüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında %13,9 oranında artış göstererek 188 puana ulaşmıştır.

Ziyaretçi Endeksi



Ziyaret sayısı endeksi üçüncü çeyrek bazında ise geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında %7,1'lik bir artışla 106 puana ulaşmıştır.

Kaynak:AYD

8.1.5. Ofis Sektörü

3Ç 2015	Alt Pazar	Max. (m ² /aylık)	Min. (m ² /aylık)	Mevcut BKA (m ²)	Devam Eden Projelerdeki BKA (m ²) **
Avrupa	MİA	\$45	\$31	1.558.000	1.995.000
	MİA Dışı	\$37	\$20	684.000	928.000
Asya		\$31	\$28	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 3Ç 2015 No:35

Propin 3. Çeyrek İstanbul Ofis Pazarı Raporu'na göre; Merkezi İş Alanı (MİA)'nda 2015 üçüncü çeyrekteki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %26,10; B sınıfı ofis binalarının boşluk oranıysa %11,10 seviyesinde olmuştur. MAİ'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 30,80 USD/m²/ay iken B sınıfı ofis binalarında 15,90 USD/m²/ay olarak gerçekleşmiştir.

MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %16,70 seviyesine yükselmiştir. A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının 17,70 USD/m²/ay olduğu görülmüştür.

MİA Dışı-Asya Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %18,10 seviyesine yükselmiştir. A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının 21,90 USD/m²/ay olduğu görülmüştür.

2015 3. Çeyrek dönemde en yüksek kiranın talep edildiği bölgeler, MİA'da yer alan Levent ve Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe olmuştur. Bu bölgelerde talep edilen en yüksek kiranın 45 USD/m²/ay olduğu görülmüştür.

8.1.6. Otel Sektörü

T.C. Turizm ve Kültür Bakanlığı'nın verilerine göre,

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	5.480.502	13,52	5,10

AĞUSTOS	4.945.999	5.283.333	5.130.967	6,82	-2,88
EYLÜL	4.266.133	4.352.429	4.251.870	2,02	-2,31
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	
9 AYLIK TOPLAM	28.355.164	30.088.502	29.758.093	6,11	-1,10

2015 yılı Ocak-Eylül döneminde Türkiye'yi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %1,10 azalarak 29.758.093 kişi olarak gerçekleştirmiştir.

2014-2015(*) YILLARI OCAK-EYLÜL DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCILARIN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI - İLK 3 ÜLKE					
	2015*		2014		2014 YILINA GÖRE DEĞİŞİM (%)
ÜLKELER	ZİYARETÇİ SAYISI	%	ZİYARETÇİ SAYISI	%	
ALMANYA	4.414.382	14,83	4.089.877	13,59	7,93
RUSYA FED.	3.308.303	11,12	4.143.704	13,77	-20,16
İNGİLTERE	2.166.642	7,28	2.219.253	7,38	- 2,37
DİĞER	19.868.766	66,77	19.635.668	65,26	1,19
GENEL TOPLAM	29.758.093	100,00	30.088.502	100,00	- 1,10

(*): Veriler geçicidir.

2015 yılı Ocak-Eylül döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Almanya % 14,83 (4.414.382) ile birinci, Rusya Fed % 11,12 (3.308.303) ile ikinci, İngiltere % 7,28 (2.166.642) ile üçüncü sırada yer almaktadır.

Aylar	Turizm geliri 2015 (Milyon USD)	Turizm geliri 2014 (Milyon USD)	% Değişim
Ocak	1.626	1.520	6,92
Şubat	1.427	1.442	-1,04
Mart	1.816	1.845	-1,58
Nisan	1.864	2.103	-11,39
Mayıs	2.719	3.146	-13,57
Haziran	3.151	3.726	-15,45
Temmuz	3.683	3.706	-0,61
Ağustos	4.742	4.947	-4,13
Eylül	3.869	4.202	-7,93
Toplam	24.896	26.638	-6,54

Turist sayısı ve otel doluluklarındaki azalma dikkat çekiyor. Bu yılın ilk dokuz ayında geçen yılın aynı dönemine göre %1.10 daha az turist ağırlayan turizmcinin gelirleri ise bu dönemde %6,54 düşüş ile 24,89 milyar USD'ye geriledi. Sektör geçen yılın ilk dokuz ayında 26,63 milyar USD gelir elde etmişti.

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.

İstanbul Valiliği ve TÜİK'ten alınan verilere göre,

İSTANBUL'A GELEN YABANCI ZİYARETÇİ SAYILARI

	TÜRKİYE		İSTANBUL		İSTANBUL 2014'e Göre Değişim Oranı (Aylık)
	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	
OCAK	1.146.815	1.250.941	635.283	691.496	8,8
ŞUBAT	1.352.184	1.383.343	696.054	732.202	5,2
MART	1.851.980	1.895.940	866.985	944.931	9
NİSAN	2.652.071	2.437.263	1.014.662	1.037.506	2,3
MAYIS	3.900.096	3.804.158	1.079.598	1.182.906	9,6
HAZİRAN	4.335.075	4.123.109	1.090.284	1.091.357	0,1
TEMMUZ	5.214.519	5.480.502	1.155.407	1.400.183	21,2
AĞUSTOS	5.283.333	5.130.967	1.290.218	1.333.515	3,4
EYLÜL	4.352.429	4.251.870	1.181.742	1.205.089	2
			9.010.233	9.619.185	6,8

8.1.7. 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.

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.

8.2. Mali 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 ("KKG") 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 Eylül 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.

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

8.3. 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.

8.4. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

Şirketimizin 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla konsolide varlıklarının %45,8'i (31.12.2014: %54,6) öz kaynaklarla, %54,2'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'te kur farkı sebebiyle 2.069 milyon TL'ye çıkmıştır.

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

8.5. Risk yönetimi

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

Faaliyet riski

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere, gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul yatırımları 30.09.2015 itibarıyla, toplam portföyün yaklaşık %87,6'sını oluşturmaktadır. Faaliyetler kapsamındaki 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 bankalar ve finansal kurumlar nezdindeki varlıklar ve alacaklar nedeniyle riske maruz kalmaktadır. Şirket finansal varlıklarını, 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:

- Banka teminatı (teminat mektubu, akreditif vb.),
- Gayrimenkul ipoteği,
- 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 varlık 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.

8.6. Genel Kurul

26 Mayıs 2015 Tarihinde 2014 Yılı Genel Kurul Toplantısı yapılmıştır. 2014 yılı mali tabloları ile faaliyet raporunun görüşüldüğü toplantıda, Yönetim Kurulu tarafından teklif edilen 50.000.000 TL kar dağıtım önerisi kabul edilmiş ve kar dağıtımının 02.06.2015 tarihine kadar yapılmasına karar verilmiştir.

Genel kurula ilişkin toplantı tutanağı, hazır bulunanlar listesi ile diğer bilgi ve belgeler Kamuyu Aydınlatma Platformunda duyurulmuş olup Şirketimizin www.torunlargo.com.tr internet adresinde de yer almaktadır.

8.7. 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 Eylül 2015 hesap dönemine Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

8.8. 30 Eylül 2015 faaliyet dönemi sonrasında ilgili kamuya açıklanan önemli olaylar

Yatırımcı İlişkileri Biriminin yöneticisi Haluk Yükler 01.10.2015 Tarihi itibarıyla Şirketimizdeki görevinden ayrılmıştır.

8.9. İşletmenin gelişimi hakkında yapılan öngörüler

Şirketimiz ekonomik gelişmelerin istikrarlı olması şartı ile portföyündeki projelere ilave olarak cari yılda alınacak araziler için yeni projeler planlamaktadır.

8.10. 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.

8.11. 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.

8.12. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

Dönem içerisinde esas sözleşme değişikliği yapılmamıştır.

8.13. Çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı

Dönem içerisinde çıkarılan sermaye piyasası aracı yoktur.

8.14. İşletmenin faaliyet gösterdiği sektör ve bu sektör içerisindeki yeri hakkında bilgi

2015 Eylül sonu kapanış fiyatı 3,04 TL olan hisse, dönemi 7,06 TL olan pay başına net aktif değerine göre % 56,90 iskonto ile kapatmıştır. Hisse 2015 yılı ilk dokuz ayında %11,88 değer kaybetti.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	30.09.2015 Milyon TL	31.12.2014 Milyon TL	Fark (%)
Emlak Konut GYO	9.538	10.526	-9,39
Torunlar GYO	1.520	1.725	-11,88
Yeni Gimat GYO	1.366	927	47,36
İş GYO	1.044	966	8,07
Saf GYO	958	887	8,00
Doğuş GYO	723	968	-25,31
Halk GYO	743	844	-11,97
Akmerkez GYO	635	606	4,79
Vakıf GYO	401	575	-30,26

Şirketimiz AVM odaklı bir GYO şirkettir. Halka açık 31 GYO şirketi arasında 30.09.2015 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.

9. 01 Ocak - 30 Eylül 2015 Hesap Dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları

9.1. Mali Tablolar Analizi

Raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak - 30 Eylül 2015 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolarından alınan bilgiler aşağıdadır.

Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

milyon TL	2015 9A	2014 9A	Yıllık Değişim
Satışlar	328.501	555.123	-40,8%
Konut	52.909	403.281	-86,9%
AVM Kira	224.803	114.298	96,7%
Diğer	50.789	37.544	35,3%
Satışların Maliyeti	(107.155)	(387.666)	-72,4%
Konut	(32.683)	(333.539)	-90,2%
AVM Kira	(8.933)	(6.220)	43,6%
Diğer	(65.539)	(47.907)	36,8%
Gross profit	221.346	167.457	32,2%
<i>Brüt marj</i>	<i>67,4%</i>	<i>30,2%</i>	<i>37,21 pp</i>
<i>Brüt marj (Konut & Ofis)</i>	<i>38,2%</i>	<i>17,3%</i>	<i>20,93 pp</i>
<i>Brüt marj (AVM)</i>	<i>73,0%</i>	<i>64,4%</i>	<i>8,62 pp</i>
Faaliyet Giderleri	(26.560)	(26.570)	0,0%
Genel yönetim giderleri	(20.150)	(12.754)	58,0%
Pazarlama & Satış giderleri	(6.410)	(13.816)	-53,6%
Diğer gelir (gider)	10.142	13.127	-22,7%
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	0		-100,0%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	0,0%
Faaliyet kârı	204.928	309.815	-33,9%
Gayrimenkul değer artışı hariç faaliyet kârı	204.928	309.815	-33,9%
İştiraklerden alınan temettü	14.392	12.402	16,0%
VFÖK *	219.320	322.217	-31,9%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	<i>66,8%</i>	<i>58,0%</i>	<i>8,72 pp</i>
	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,00 pp</i>
Amortisman	749	438	71,0%
VAFÖK *	220.069	322.655	-31,8%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	<i>67,0%</i>	<i>58,1%</i>	<i>8,87 pp</i>
Özkaynak yönetimiyle değerlendirilen yatırım gelir ve gideri	2.948	(1.534)	-292,2%
Net faiz geliri (gideri)	(59.066)	(49.427)	19,5%
Net diğer finansal gelir (gider)	(15.868)	(250)	6247,2%
Kur farkı geliri (gideri)	(520.983)	(65.110)	700,2%
Vergi öncesi kâr	(373.649)	205.896	-281,5%
Ertelenmiş vergi gideri			
Vergi gideri	(2.469)	(2.213)	11,6%
Net Kâr	(376.118)	203.683	-284,66%
<i>Net kâr marjı (%)</i>	<i>-114,5%</i>	<i>36,7%</i>	<i>-151,19 pp</i>

Konsolide Finansal Tablolar

(000 TL)	2015/09	2014/12	Değişim %
Nakit ve nakit benzerleri	869.357	775.149	12,2
Finansal varlıklar	0	83.579	-100,0
Ticari alacaklar	169.356	102.256	65,6
Stoklar	1.029.786	96.164	970,9
Peşin ödenmiş giderler	104.206	34.021	206,3
Diğer dönen varlıklar	7.490	13.631	-45,1
DÖNEN VARLIKLAR	2.180.195	1.104.800	97,3
Ticari alacaklar	94.153	14.176	564,2
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	288.589	285.641	1,0
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.728.577	4.629.329	2,1
Maddi duran varlıklar	2.936	1.932	52,0
Maddi olmayan duran varlıklar	121.101	120.853	0,2
Stoklar	105.500	871.262	-87,9
Peşin ödenmiş giderler	98.106	98.780	-0,7
Diğer finansal varlıklar	0	13.054	-100,0
Diğer duran varlıklar	95.356	102.650	-7,1
DURAN VARLIKLAR	5.534.318	6.137.677	-9,8
TOPLAM VARLIKLAR	7.714.513	7.242.477	6,5
Kısa vadeli borçlanmalar	710.130	315.821	124,9
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	160.694	232.109	-30,8
Kısa vadeli diğer finansal yükümlülükler	12.444	3.847	223,5
Ticari borçlar	153.733	149.043	3,1
Diğer borçlar	12.079	11.372	6,2
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	921	731	26,0
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1.084	1.198	-9,5
Ertelenmiş gelirler	484.215	15.492	3025,6
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9.612	5.786	66,1
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.544.912	735.399	110,1
Uzun vadeli borçlanmalar	2.067.572	2.087.945	-1,0
Ticari borçlar	0	71.000	-100,0
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	966	1.251	-22,8
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	569.697	389.459	46,3
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.638.235	2.549.655	3,5
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)	-376.118	1.058.919	-135,5
ÖZKAYNAKLAR	3.531.366	3.957.423	-10,8
TOPLAM KAYNAKLAR	7.714.513	7.242.477	6,5

Temel Finansal Göstergeler

	2015/09	2014/12
Total net borç (000 TL)	2.069.039	1.777.147
Ortalama kredi süresi (yıl)	5	5
Ortalama faiz oranı*	4,22%	4,30%
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	38,1%	36,4%
Net borç / özkaynak oranı	58,6%	44,9%
Net borç / Aktifler oranı	26,8%	24,5%
Özkaynak / Aktifler oranı	45,8%	54,6%
Net borç / Portföy değeri (LTV)	33,6%	30,2%
Faiz karşılama oranı (kere)	3,7	4,8
Net borç / VAFÖK (kere)	7,05	4,46
Net borç / Piyasa değeri	136,1%	103,0%
Çalışan sayısı	181	214
* TL Krediler Hariç		

31.12.2014 tarihinde 7.242.477 bin TL olan aktif toplamımız, 30.09.2015 tarihi itibarıyla %6,5 oranında artarak 7.714.513 bin TL'ye çıkmıştır. Özkaynakların aktif toplamına oranı %45,8, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %54,2'dir.

Şirket aktiflerinin %76'sını yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklar, %11'ini nakit ve nakit benzeri varlıklar oluşturmaktadır.

Bilançonun aktif tarafında en önemli değişiklik nakit tarafında görülmektedir. Şirketin nakdi; Haziran 2015'deki 737 milyon TL'den, Eylül 2015'te 869 milyon TL'ye yükselmiştir. Yatırım harcamaları, kredi geri ödemeleri ve 50 milyon TL temettü ödemesine rağmen, 5. Levent ön satışlarının etkisiyle nakit Aralık 2014'teki seviyesini aşmıştır.

869 milyon TL hazır değerlerin, 230 milyon TL'si döviz cinsinden (6,5 milyon USD ve 61,3 milyon €) mevduatta değerlendirilmiştir.

Taahhütlü ön satışlar karşılığında 207,1 milyon TL alacak senedi alınmıştır. Bunun 182,8 milyon TL'si 5. Levent, 20,7 milyon TL'si Mall of İstanbul, 2,5 milyon TL'si Torun Center ve 1,1 milyon TL'si Korupark 3. Etap konut projelerinden oluşmaktadır.

Kısa ve uzun vadeli stoklar ilk dokuz ayda %17 artarak 1.135 milyon TL'ye çıkmıştır. Stokların %93,8'i Torun Center ve 5. Levent projelerinden oluşmaktadır.

Şirketimiz ilk dokuz ayda 266,5 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır. Bunun 153,4 milyon TL'si Torun Center, 73,8 milyon TL'si 5. Levent ve 26,7 milyon TL'si Mall of İstanbul otel projelerinden oluşmaktadır.

Yatırım Harcamaları	(01.01.2015 - 30.09.2015) / 000 TL
Korupark AVM	451
Torium AVM	1.798
Mall of Istanbul AVM	7.100
Antalya Deepo Outlet	1.424

Mall of İstanbul 2. Etap otel-ofis	26.687
Torun Tower	1.462
Torun Center	153.378
Paşabahçe Arsası	369
5. Levent	73.804
TOPLAM	266.473

Mall of İstanbul projesinde Aralık 2013'ten bu yana toplam 1.064 konut, 132 ofis ve 19 yatay ofisin teslimi yapılmış, bunun karşılığında 613 milyon TL kesin satış geliri elde edilmiştir.

Torun Center'da ise projenin başından itibaren yapılan taahhütlü ön satış tutarı 471 milyon TL'dir.

5. Levent projesinin satışları kuvvetli seyretmektedir. Projenin birinci etabında bulunan 2.111 adet dairenin satışa sunulan 1.142 adedinin Eylül sonuna kadar 818 adedi için ön satış sözleşmesi imzalanmış ve 637,7 milyon TL ön satış geliri elde edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değeri 2014 Aralık'ta 4.629 milyon TL iken, yatırım harcamalarının ve Mall of İstanbul otel projesinin eklenmesiyle 2015 Eylül'de 4.729 milyon TL'ye yükselmiştir.

96 milyon TL KDV alacağı bulunmaktadır.

Pasif tarafında ise, en ağırlıklı kalem 2.938 milyon TL ile banka kredileridir. Krediler USD ve Euro bazında azalmıştır. Bunun %70'i uzun vadeli kredilerdir. Kredinin %67'si USD, %29'u Euro ve %4'ü TL cinsindendir. Orijinal para birimi cinsinden 2014 yılında 750,5 milyon USD, 291,6 milyon € ve 71,1 milyon TL olan banka kredileri, 2015 Eylül sonunda 646 milyon USD, 245 milyon € ve 131 milyon TL'dir. 30.09.2015 itibarıyla ağırlıklı ortalama kredi maliyeti TL kredi hariç %4.22 seviyesindedir. USD kredi maliyeti %4.35 ve € kredi maliyeti %3.91'dir.

Şirketimizin net borcu 2.069 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 Eylül 2015'de 2.576 milyon TL'ye (181,2 milyon € ve 642,7 milyon USD) çıkmıştır.

Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar 153,7 milyon TL'dir ve dokuz ayda %30 azalmıştır. Zira Torun Center'daki %30 azınlık payının alınmasından dolayı Torun Yapı'ya olan 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 yılbaşına göre %10,8 azalarak 3,5 milyar TL'ye inmiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yıla göre %41 azalarak 328,5 milyon TL'ye düşmüştür. Geçen yılın ilk dokuz ayında Mall of İstanbul'da yapılan yoğun teslimlere karşın, bu yıl yeni bir proje teslimimiz olmaması sebebiyle konut satışları %86,9 düşüş göstermiştir. 2015/9 satış hasılatının %68,4'ü kira gelirleri, %16,1'i konut satış gelirleridir. AVM ve ofis kira gelirlerinde, Mall of İstanbul ve Torun Tower etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre %96,7 ve birebirde ise %17,3 artış olmuştur.

	Ziyaretçi Sayısı											
	1Ç 2015	1Ç 2014	Değişim (%)	2Ç 2015	2Ç 2014	Değişim (%)	3Ç 2015	3Ç 2014	Değişim (%)	9AY 2015	9AY 2014	Değişim (%)
Zafer Plaza	3.487.449	3.447.411	1,16%	3.252.589	3.244.155	0,26%	3.446.228	3.461.543	-0,44%	10.186.266	10.153.109	0,33%
Deepo Outlet	1.273.724	1.195.360	6,56%	1.265.752	1.233.430	2,62%	1.476.376	1.394.977	-4,40%	4.015.852	3.823.767	5,02%
Korupark	2.928.946	2.744.894	6,71%	2.671.137	2.560.793	4,31%	2.921.365	2.775.450	-4,45%	8.521.448	8.081.137	5,45%
Torium	2.574.040	2.723.907	-5,50%	2.215.172	2.323.909	-4,68%	2.239.950	2.270.124	-1,33%	7.029.162	7.317.940	-3,95%
TOPLAM	10.264.159	10.111.572	1,51%	9.404.650	9.362.287	0,45%	10.083.919	9.902.094	1,84%	29.752.728	29.375.953	1,28%

	Ciro (TL)											
	1Ç 2015	1Ç 2014	Değişim (%)	2Ç 2015	2Ç 2014	Değişim (%)	3Ç 2015	3Ç 2014	Değişim (%)	9AY 2015	9AY 2014	Değişim (%)
Zafer Plaza	44.424.895	40.713.005	9,12%	45.596.262	42.372.082	7,61%	54.692.459	47.722.861	14,60%	144.713.616	130.807.948	10,63%
Deepo Outlet	36.576.852	33.025.423	10,75%	42.352.966	40.312.838	5,06%	49.410.334	43.672.608	13,14%	128.340.153	117.010.870	9,68%
Korupark	127.703.142	109.684.693	16,43%	132.906.957	120.587.549	10,22%	148.561.882	132.901.667	11,78%	409.171.981	363.173.909	12,67%
Torium	69.937.626	68.932.437	1,46%	69.147.608	65.334.342	5,84%	73.534.735	66.898.194	9,92%	212.619.969	201.164.973	5,69%
TOPLAM	278.642.515	252.355.558	10,42%	290.003.794	268.606.811	7,97%	326.199.410	291.195.330	12,02%	894.845.719	812.157.699	10,18%

	Ziyaretçi Sayısı						Ciro (TL)					
	1Ç 2015	2Ç 2015	Değişim (%)	3Ç 2015	Değişim (%)	9AY 2015	1Ç 2015	2Ç 2015	Değişim (%)	3Ç 2015	Değişim (%)	9AY 2015
Mall of İstanbul	3.364.712	3.136.358	-6,79%	3.379.506	7,75%	9.880.576	172.328.958	188.270.807	9,25%	223.925.917	18,94%	584.525.682

GENEL TOPLAM	9AY 2015											
	Ziyaretçi Sayısı						Ciro (TL)					
	39.633.304						1.479.371.401					

Kurlarda yaşanan yukarı yönlü hızlı hareket nedeniyle AVM'lerde döviz cinsi sabit kiralarda kademeli kur artışı uygulanmaktadır.

Portföyümüzde yer alan AVM'lerde 2015 yılı ilk dokuz ayında m² bazında perakende satış verimliliği birebirde %10,2 artmıştır.

Şirketimiz 2014/9'da %30,2 brüt marjla çalışırken, 2015/9'da %67,4 brüt marjla çalışmaktadır. Bunun en büyük sebebi bu dönem satışların içindeki AVM kira gelirlerinin ağırlığıdır.

Konutların ortalama brüt kar marjı %38,2, AVM ve ofisin %73'tür.

Şirketimizin faaliyet giderleri, geçmiş yılın aynı dönemine göre değişmemiş ve 26,6 milyon TL olmuştur. Genel yönetim giderleri %58 artarken, pazarlama ve satış giderleri %53,6 azalmıştır.

Netsel Marina'dan 2014 mali yılına ilişkin olarak 4,3 milyon TL ve Yeni Gimat'tan 10 milyon TL temettü geliri elde edilmiştir.

Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi karı (VAFÖK) 220,1 milyon TL'dir ve VAFÖK marjı %67'dir.

İlk dokuz ayda TL'nin yabancı paralar karşısındaki aşırı değer kaybı, taşıdığımız 2.576 milyon TL karşılığı açık pozisyonun, 521 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmada etkili olmuştur.

Net Faiz gideri %19,5 artarak 59 milyon TL'ye yükselmiştir.

Şirket 2015/9'u 376 milyon TL zararlar kapatmıştır.

9.2. TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 30.09.2015 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 7 Adet İşyeri, 229 Adet Depo (Bursa)
- İstanbul/Beyoğlu Kemankuş Binası
- Korupark 1.ve 2. Etap Konutları Bursa/Osmangazi-Emek
- Nishİstanbul 2 Adet Ofis, 7 Adet Mağaza
- Korupark 3.Etap Konut Projesi
- 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/Paşabahçe Arsa

İŞTİRAKLER :

- Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (% 14,83 hissesi)
- Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (% 44,60 hissesi)
- TTA.Gayrimenkul Yat.ve Yönetim A.Ş. (% 40 hissesi)
- TRN AVM.Yatırım ve Yönetim A.Ş. (% 99,997 hissesi)
- Hastalya Motorlu Vasıtalar Ticaret ve Sanayi A.Ş. (% 99,67 hissesi)

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

TL ve yabancı para mevduatından oluşmaktadır.

30.09.2015 Torunlar GYO Portföy Tablosu (000 TL)

	30.09.2015		31.12.2014		
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%	462.579	7%	0,0
İstanbul Eyüp Arsası (3.137,48 m ²)	7.205	0%	7.205	0%	AD
İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (60.835.20 m ²)	25.251	0%	25.251	0%	0,0
İstanbul Paşabahçe Arsası (70.644,88 m ²)	430.123	6%	430.123	6%	0,0
İstanbul Maltepe Arsası (6.928 m ²) / Haziran 2014'te satıldı	0	0%	0	0%	AD
Binalar	4.042.499	58%	4.042.499	58%	0,0
Zafer Plaza AVM Bursa/Osmangazi (72.26% hisse)	240.172	3%	240.172	3%	0,0
Korupark AVM Bursa/Emek	882.235	13%	882.235	13%	0,0
Torium AVM	467.442	7%	467.442	7%	0,0
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%	23.542	0%	0,0
İstanbul/Beyoğlu - Kemankeş Butik Hotel Binası	38.170	1%	38.170	1%	0,0
Korupark Evleri 1. ve 2. Etap					
Bursa/Osmangazi-Emek 24 daire (4.723 m ²)	10.356	0%	10.356	0%	0,0
Nişistanbul 2 konut (179 m ²)	0	0%	0	0%	AD
Nişistanbul 2 ofis (530 m ²)	2.637	0%	2.637	0%	0,0
Nişistanbul 10 işyeri (2.123 m ²)	14.913	0%	14.913	0%	0,0
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%	55.279	1%	0,0
Torium Evleri 17 daire (1.896 m ²)	3.500	0%	3.500	0%	0,0
-Mall of İstanbul AVM, İstanbul, Başakşehir, İkitelli-2 (495.680 m ²)	1.290.356	18%	1.290.356	19%	AD
-Mall of İstanbul 44 daire (3.812 m ²), İstanbul, Başakşehir, İkitelli-2	20.839	0%	20.839	0%	AD
-Mall of İstanbul 51 ofis (kule) (8.461,93 m ²), İstanbul, Başakşehir, İkitelli-2	41.952	1%	41.952	1%	AD
-Mall of İstanbul 16 yatay ofis (4.040 m ²), İstanbul, Başakşehir, İkitelli-2	23.015	0%	23.015	0%	AD
Torun Tower projesi İstanbul, Şişli, Esentepe (106.080,25 m ² kapalı alan)	928.091	13%	928.091	13%	0,0
Gayrimenkul Projeleri	954.663	14%	954.663	14%	0,0
Torun Center projesi İstanbul, Şişli (Arsa alanı: 33.615,15 m ²) (Haziran 2015: %100; Haziran 2014: %65 konsolide)	864.260	12%	864.260	12%	0,0
Mall of İstanbul 2.Faz Otel + Ofis Projesi, İstanbul, Başakşehir, İkitelli-2 (18.208,90 m ²)	90.403	1%	90.403	1%	0,0
ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI	5.459.741	78%	5.459.741	79%	0,0

	Ekspertiz Değeri	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değerindeki Değişim GYG %
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLERİ					
ANKAmall + Crowne Plaza					
Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. (% 14,83 hisse)	219.505	3%	219.505	3%	0,0
Netsel Marina					
Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (% 44,60 hisse)	37.062	1%	37.062	1%	0,0
Bulvar Samsun AVM					
TTA.Gayrimenkul Yat.ve Yönetim A.Ş. (% 40 hisse)	59.602	1%	59.602	1%	0,0
Deepo Outlet Center AVM Antalya					
TRN AVM.Yatırım ve Yönetim A.Ş. (%99,997 hisse)	303.946	4%	303.946	4%	0,0
Deepo Outlet Genişleme Arsası					
Hastalya Motorlu Vasıtalar Ticaret ve Sanayi A.Ş. (%99,67 hisse)	26.413	0	0	0%	
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLER TOPLAMI	646.528	9%	620.115	9%	4,3
TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	6.106.269	88%	6.079.856	88%	0,4
	Ekspertiz Değeri	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	değerindeki Değişim GYG %
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI					
Vadeli/Vadesiz Döviz Mevduatı	229.506	3%	623.535	9%	-63,2
Vadeli/Vadesiz TL Mevduatı	639.851	9%	235.193	3%	172,1
TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	869.357	12%	858.728	12%	1,2
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	6.975.626	100%	6.938.584	100%	0,5
DİĞER VARLIKLAR	738.887		303.893		143,1
BORÇLAR	4.183.147		3.285.054		27,3
KONTROL GÜCÜ OLMAYAN PAYLAR	0		0		AD
NET AKTİF DEĞER	3.531.366		3.957.423		-10,8
HİSSE SAYISI	500.000.000		500.000.000		0,0
HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER	7,06		7,91		10,8
KAPANIŞ HİSSE FİYATI	3,04		3,45		-11,9

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%

30.09.2015 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri 224,8 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%

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Şirketin konsolide finansal tablosuna göre 869,3 milyon TL para ve sermaye piyasası aracı yekunu bulunmaktadır.

9.3. Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği

Yatırım teşviklerden faydalanmaya devam ettiğimiz yatırım indirimimiz bulunmamaktadır.

9.4. 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 Eylül 2015 hesap dönemine ait Sınırlı İncelemeden Geçmiş Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

9.5. 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 Eylül 2015 hesap dönemine ait Sınırlı İncelemeden Geçmiş Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

9.6. Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel finansal oranlar

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2015 hesap dönemine ait sınırlı İncelemeden Geçmiş Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz. 30 Eylül 2015 tarihli bazı finansal oranlar aşağıdaki gibidir.

Bağımsız denetimden geçmemiş		
	(Bin TL)	(Bin TL)
TORUNLAR GYO. A.Ş. / FİNANSAL ORANLAR	30.09.2015	31.12.2014
CARİ ORAN (DÖNEN VARLIKLAR/KISA VADELİ VARLIKLAR)		
DÖNEN VARLIKLAR	2.180.195	1.104.800
KISA VADELİ YAB. KAYNAKLAR	1.544.912	735.399
CARİ ORAN (%)	1,41	1,50
ASİT-TEST ORANI (DÖNEN VARLIKLAR-STOKLAR)/KISA VAD. BORÇLAR		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR-STOKLAR	1.150.409	1.008.636
KISA VAD. YABANCI KAYNAKLAR	1.544.912	735.399
ASİT-TEST ORANI (%)	0,74	1,37
NAKİT ORANI (HAZİR DEĞL.+MENKUL KIYM.)/KISA VAD. YAB. KAYNAKLAR)		
HAZ. DEĞ+MEN. KIYMETLER	869.357	858.728
KISA VAD. YABANCI KAYNAKLAR	1.544.912	735.399
NAKİT ORANI (%)	0,56	1,17
BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI/ÖZVARLIKLAR)		
BORÇ TOPLAMI	4.183.147	3.285.054
ÖZ VARLIKLAR	3.531.366	3.957.423
BORÇLANMA ORANI (%)	1,18	0,83
K. V. BORÇLARIN TOPLAM BORÇLARA ORANI (KISA VADELİ BORÇLAR/BORÇLAR TOPLAMI)		
KISA VADELİ BORÇLAR	1.544.912	735.399
BORÇ TOPLAMI	4.183.147	3.285.054
K. V. BORÇ. TOPL. BORÇL. ORANI (%)	0,37	0,22
KALDIRAÇ ORANI (BORÇ TOPLAMI/AKTİF TOPLAMI)		
BORÇ TOPLAMI	4.183.147	3.285.054
AKTİF TOPLAMI	7.714.513	7.242.477
BORÇLAR/AKTİFLER ORANI (%)	0,54	0,45
ÖZKAYNAKLARIN AKTİF TOPLAMINA ORANI (ÖZKAYNAKLAR/TOPLAM AKTİF)		
ÖZ KAYNAKLAR	3.531.366	3.957.423
TOPLAM AKTİF	7.714.513	7.242.477
ÖZ KAYNAKLARIN/AKTİFLERE ORANI (%)	0,46	0,55

10. Diğer

10.1. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

Şirketimiz özkaynak ve yabancı kaynak dengesine dikkat ederek yatırımlarına devam etmektedir.

10.2. 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 dokuz ayda ücret ve prim toplamı olarak 1.497.000 TL ödenmiştir.

10.3. Personel ve işçi hareketleri, toplu sözleşme uygulamaları, personel ve işçiye sağlanan hak ve menfaatler

01.01.2014-30.09.2015 döneminde şirketimizin çalışan personel sayısı 146'dır. 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 181'dir.

10.4.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.

01.01.2015-30.09.2015 döneminde 2.038.000 TL bir bağış ve yardım yapılmıştır.

10.5.Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

Şirketin bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları hariç, genel merkezi dışında şubeleri ve çalışanı bulunmamaktadır.

10.6. Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Danışman Şirket, İşletmeci Şirket, Gayrimenkul Değerleme Şirketi ve Saklama Kuruluşuna İlişkin Bilgiler

Bursa/ Korupark AVM, İstanbul/Torium AVM, Mall of İstanbul AVM ve Antalya/ Deepo Outlet AVM - İşletmeci Şirket

ÜN VANI	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 - İşletmeci Şirket

ÜN VANI	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	İşletmeci Şirket m2 bazında kira bedelini sözleşmeye bağlı olarak Torunlar GYO ‘ya ödemektedir. İşletmeci şirkete personel, idare ve sair masraflar haricinde ödeme yapılmamaktadır.

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 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.

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 tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere 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 A.Ş.
Sermayesi	50.000,00 TL
Ortaklık yapısı	Sermayedeki payı %
Haluk Yalçın	7,14
Zeynep Uras	7,14
Adnan Akan	7,14
Burak Özpoymaz	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 değerlendiren 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.

10.7. Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Ortaklık hisse senetlerinin 30.09.2015 itibarı ile İMKB son seans kapanış fiyatı 3,04 TL'dir.

Şirketimizin 30.09.2015 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 7.714.513 bin TL, toplam özsermayesi (net aktif) 3.531.366 bin TL, 500.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 7,06 TL'dir.

	30.09.2015	31.12.2014	31.12.2014'e Göre Fark %
BİST 100 (XU100)	74.205	85.809	(13,52)
BİST GYO (XGMYO)	36.362	37.395	(2,76)
TRGYO	3,04	3,45	(11,88)

30 Eylül 2015 itibarı ile Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 36.362, BİST 100 Endeksi ise 74.205 seviyesindedir. 2014 yılsonuna göre Türk lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi %13,52; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %2,76 ve Torunlar GYO hisse senedi ise %11,88 değer kaybetmiştir.

10.8. Ortaklığın Portföy Sınırlamaları Kontrolleri

Burada yer alan bilgiler, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan SPK II-14.1 sayılı “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 III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-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, %8’lik kısmı para ve sermaye piyasası araçları ile iştiraklerden oluşmaktadır. Borçlanma sınırı %95’tir. Bu düzenlemeler çerçevesinde, şirketimiz %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 30.09.2015 tarihi itibarı ile portföyümüzde tebliğde yer alan söz konusu sınırlamalara aykırı bir varlık yatırımımızın bulunmadığını göstermektedir.

10.9. Ortaklık Hakkındaki Diğer Bilgiler

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.