

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2016 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

1. Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

2. Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in 27 Şubat 2017 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

4. Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin raporlanması gereken önemli bir hususa rastlanılmamıştır.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Şubat 2017

İÇİNDEKİLER

- 1- Şirket Profili
- 2- Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz
- 3- Yönetim Kurulu
- 4- Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 5- Kâr Dağıtım Politikası
- 6- GYO Mevzuatındaki Değişiklikler
- 7- Önsöz
- 8- 01 Ocak – 31 Aralık 2016 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
- 9- 01 Ocak – 31 Aralık 2016 Hesap Dönemine ait Finansal Tablolar ve Dipnotları
- 10- Diğer

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPORUN DÖNEMİ: 01.01.2016 - 31.12.2016 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 01.01.2016 – 31.12.2016 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Merkez adresi: Kavacık, Rüzgarlıbahçe Mah. Özalp Çıkmaı No:4 34805 Beykoz / İstanbul

Telefon no: (0216) 425 20 07

Faks no: (0216) 425 03 12

İnternet adresi: www.torunlargo.com.tr

Elektronik posta adresi: info@torunlargo.com.tr

1. Şirket Profili

Ticari unvanı	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kuruluş tarihi	: 20.09.1996
GYO dönüşüm tarihi	: 21.01.2008
Çıkarılmış sermayesi	: 500.004.283 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 aracının	: Kurumsal Ürünler Pazarı
İşlem gördüğü pazar ve	BİST GAYRİMENKUL YAT. ORT. / BİST MALİ
şirketin dahil olduğu endeksler	BİST TÜM / BİST TÜM - 100
İşlem sembolü	: TRGYO
Bloomberg işlem sembolü	: TRGYO:TI
Reuters işlem sembolü	: TRGYO.IS
Merkez adresi	: Kavacık, Rüzgarlıbahçe Mah. Özalp Çıkmaızı 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 imkânı veren geniş bir çevre sağlamaktadır. Yerel belediyeler, yükleniciler, satıcılar ve sektördeki diğer katılımcılarla kurulan köklü ilişkiler, Şirketimize, arsalar ve uluslararası geliştirme şirketlerinin erişiminin olmadığı bazı geliştirme fırsatlarına erişimin önünü açmaktadır. Torunlar GYO, bunun yanı sıra alışveriş merkezlerinde kiracı karmasını oluşturmak için kapsamlı bir yurtiçi ve uluslararası marka perakende ağına ve konut geliştirme projeleri için geniş bir müşteri tabanına sahiptir. Ayrıca Torun Ailesi'nin Türk piyasasındaki güçlü itibarından yararlanmakta olan Torunlar GYO, kiracıları, müşterileri ve Türk gayrimenkul piyasasının diğer katılımcılarının Torunlar ismiyle ilişkilendirdikleri kalite ve güven anlayışıyla faaliyetlerini sürdürmektedir.

Torunlar GYO'nun odaklandığı başlıca alan, İstanbul, Bursa, Antalya, Samsun ve Ankara gibi kentsel bölgelerde geniş ila çok geniş kapsamlı, sınıfının en iyisi alışveriş merkezlerinin geliştirilmesi ve varlık yönetimidir.

31.12.2016 itibarıyla 10.378 milyon TL varlık toplamının %89,5'ini büyüme potansiyeli yüksek konut, ofis, alışveriş merkezi, 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 korumak.

➤ Stratejik hedefler

Şirket aşağıdaki stratejileri izleyerek rekabet avantajı sağlamayı hedeflemektedir:

- Perakende tabanlı karma kullanım projelerini geliştirmek ve alışveriş merkezlerinde odaklanmaya devam etmek,
- Alışveriş merkezlerinin aktif ve dinamik yönetimi,
- Gayrimenkul sektörlerindeki gelişmeleri takip etmek,
- Yüksek büyüme ve gelişme potansiyeli taşıyan bölge seçeneklerinde ve gayrimenkul çeşitlerinde fırsatları değerlendirmek,
- Kriz yönetimi geliştirmek ve bu sayede krizleri fırsata çevirmek,
- Sektörde öncü rol oynamak, örnek alınacak projeler geliştirmek,
- Gayrimenkul sektöründeki teknolojik gelişmeler ile diğer teknolojik gelişmeleri yeni projelerde kullanarak yaşamı kolaylaştıran alanlar yaratmak,
- Teknoloji sayesinde sektörü çağın ötesine taşımak,
- Uluslararası danışmanlık ve know-how ile yerel tecrübelerimizi birleştirerek geleceğin projelerini inşa etmek,
- Hissedarlarımıza en yüksek getiriyi 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

24.05.2016 tarihinde gerçekleştirilen 2015 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	29.05.2014
Doç. Dr. Saim KILIÇ	Üye	Bağımsız	26.05.2015
Aziz YENİAY	Üye	Bağımsız	29.05.2014

Genel Kurul'da bağımsız üyeler dahil yönetim kurulu üyelerine aylık net 4.000 TL huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu ve üst yönetime, 2016 yılında 2.079 bin 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 Kurulunun 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, 2016 yılında 44 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim kurulu komiteleri

Komite üyeliklerine ilişkin görev dağılımına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

	Kurumsal Yönetim Komitesi	Denetim Komitesi	Riskin Erken Tespiti Komitesi	Aday Gösterme Komitesi	Ücret Komitesi
Başkan	Saim Kılıç	Saim Kılıç	Haluk Sur	Aziz Yeniay	Haluk Sur
Üye	Ali Alp	Aziz Yeniay	Aziz Yeniay	Saim Kılıç	Ali Alp
Üye	Şerife Cabbar		Ali Alp		Aziz Yeniay
Üye			İsmail Kazanç		Saim Kılıç
Üye			Remzi Aydın		

Komitelerin çalışma esasları Şirketimizin web sitesinde yayınlanmaktadır.

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler

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

Yönetim Kurulu Üyelerinden,

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

Mehmet Torun; Grup şirketlerinde 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; Üniversite 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; Üniversite Öğretim Üyesi ve Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de yönetim kurulu 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 PwC 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 31.12.2016 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye bilgileri

Çıkarılmış sermaye	500.004.283 TL
Kayıtlı sermaye	1.000.000.000 TL

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

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

Dönem içinde bedelli sermaye artırımı 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
Mehmet TORUN	B	Nama	20,03	100.156.875,00
Mehmet TORUN	C	Nama	17,37	86.870.600,45
TORUNLAR GIDA SANAYİ ve TİCARET A.Ş.	A	Nama	0,01	70.754,46
TORUNLAR GIDA SANAYİ ve TİCARET A.Ş.	B	Nama	0,01	70.754,46
Mahmut KARABIYIK	B	Nama	0,00	7.861,61
Akay Ulus	C	Nama	0,00	4.283,00
Halka Açık Paylar	C	Nama	25,16	125.787.816,96
TOPLAM SERMAYE			100,00	500.004.283,00

Şirket'in çıkarılmış sermayesi, tamamı ödenmiş 500.004.283 TL (beşyüzmilyondörtbinikiyüzsenksenüç Türk Lirası) olup, her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 500.004.283. (beşyüzmilyondörtbinikiyüzsenksenüç) 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,
- 299.533.300,86 adet payı temsil eden 299.533.300,86 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup C Grubunu temsil etmektedir.

A ve B grubu payların, ana sözleşmenin 9. 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 artırımını ile bu kapsamdaki hisse sayısı 610.033 adet olmuştur.

İştirakler ve ilişkili taraf işlemleri

Torunlar GYO'nun grup şirketleri ve diğer ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler ticari faaliyet kapsamında.

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 31.12.2016 itibarıyla ilişkili taraflara 31,0 milyon TL borçludur. Bunun 22,1 milyon TL'si Torunlar-Özyazıcı iş ortaklığına olan borçlardır. Söz konusu borç, Özyazıcı mülkiyetinde bulunan, ancak hasılatın %60 Torunlar GYO, %40 Özyazıcı'ya ait olacak olan ofis kullanım fonksiyonlu 1.289 m² bağımsız bölümlerin henüz paylaşımının yapılmamasından kaynaklanmaktadır. Buna karşılık ilişkili taraflardan toplam alacak ise 10,2 milyon TL'dir. AVM'leri yöneten Torun AVM'den 7,1 milyon TL alacak bulunmaktadır ve söz konusu alacağın önemli bölümü Mall of İstanbul'da bulunan MOİPark'a ait ekipmanların Torun AVM'ye satışından oluşmaktadır.

İlişkili taraflara 67,4 milyon TL satış yapılmış ve kira geliri elde edilmiştir. İlişkili taraflardan 460 bin TL faiz geliri sağlanmış ve 258 bin TL faiz gideri ödenmiştir.

İlişkili taraflardan 71,6 milyon TL alım yapılmıştır.

5. Kâr Dağıtım Politikası

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

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

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

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

3-Kâr payı nakit ya da dağıtılabılır kârın Sermaye eklenmesi suretiyle "bedelsiz hisse" verilmesi şeklinde olabilir.

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

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

6-Dağıtılabılır kâr, 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. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

5. Kâr Dağıtım Politikası (Devamı)

7-Şirketimiz ana sözleşmesinde kâr dağıtımında imtiyaza yer verilmemiştir.

8-Ortaklık Esas Sözleşmesi'nde, kâr payı avansı dağıtımı hususuna yer verilmiş olup, sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabılır.

9-Bu düzenlemede yer almayan hususlarda, 23.01.2014 tarih ve 28891 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmak sureti ile yürürlüğe giren Kâr Payı Tebliğinde yer alan düzenlemelere 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.

6. GYO Mevzuatındaki Değişiklikler

01.01.2016 - 31.12.2016 Dönemi içerisinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

7. Önsöz

Değerli paydaşlarımız,

2016 yılı Kasım ayında gerçekleşen ABD seçimleri sonrasında küresel ekonomiye ilişkin belirsizlikler artarak devam etmiş; ABD'de destekleyici maliye politikasıyla büyümenin ivme kazanacağı ve Fed'in para politikasını öngörülenden hızlı sıkılaştıracağı beklentileri güçlenmiştir. Bu gelişmelere bağlı olarak yılın son çeyreğinde gelişmiş ülke faiz oranlarında artışlar yaşanmış ve ABD doları değer kazanmıştır. Söz konusu gelişmeler Kasım ayından itibaren sermaye akımlarının gelişmekte olan ülkelere gelişmiş ülkelere yönelmesine yol açmıştır.

Küresel piyasalarda yaşanan oynaklığın yanı sıra, jeopolitik gelişmeler ve yurt içi belirsizlikler 2016 yılının dördüncü çeyreğinde yurt içi finansal piyasaların dalgalı bir seyir izlemesine neden olmuş; Türkiye döviz kuru ve piyasa faizlerinde diğer gelişmekte olan ülkelere olumsuz ayrılmıştır. Bu dönemde, diğer gelişmekte olan ülkelere olduğu gibi Türkiye'den de portföy çıkışları yaşanmış, tahvil piyasasındaki çıkışlar hisse senedi piyasasına göre daha belirgin olmuştur. Finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar, TCMB'nin likidite tedbirlerinin gecikmeli etkileri ve kamu teşvikleri sayesinde, son aylarda kredi kullanımında toparlanma eğilimi gözlenmektedir. 2016 yılının son çeyreğinde, tüketici kredileri ve Türk lirası cinsinden ticari kredilerdeki canlanmanın da etkisiyle kredi büyümesindeki ılımlı artış devam etmiştir. Ayrıca, işletmelere yönelik kamu kredi destekleri sayesinde bankalar tarafından küçük ve orta ölçekli işletmelere uygulanan kredi faizleri düşme eğilimi göstermektedir.

2016 yılı son çeyreğine ilişkin göstergeler, iktisadi faaliyette, üçüncü çeyrekteki iş günü kayıplarının telafisine bağlı teknik toparlanma haricinde ılımlı bir büyümeye işaret etmektedir. Alınan tedbirler ve uygulamaya koyulan teşviklerin etkisiyle artan kredi kullanımının yanı sıra, dayanıklı tüketim mallarında öne çekildiği düşünülen talep son çeyrekte özel tüketimi canlandırmıştır. Ancak, dayanıklı mallar haricinde kalan ürünlere olan talep zayıf seyretmiş ve özel tüketim talebindeki toparlanmanın sektörel yayılımı sınırlı kalmıştır. Yatırımlardaki toparlanma ise tüketim harcamalarına göre daha yavaştır. Bu bilgiler ışığında, yurt içi talepte son çeyrekte yıllık bazda ılımlı bir artış beklenmektedir.

7. Önsöz (Devamı)

Önümüzdeki dönemde dış ticaret hadlerinin cari açık üzerinde süregelen olumlu etkisinin azalması beklenmekle birlikte, Rusya ile ilişkilerin normalleşmeye başlamasının ve Türk lirasındaki değer kaybının net ihracata desteğinin dönemlik toparlanmayı destekleyeceği değerlendirilmektedir. Önümüzdeki dönemde, turizm görünümünde kayda değer bir iyileşme sinyali olmamasına rağmen, alınan destekleyici teşvik ve tedbirlerin katkısıyla iktisadi faaliyetteki ılımlı toparlanma eğiliminin devam etmesi beklenmektedir. Bununla birlikte, son dönemde belirsizlik algısının yükselmesi, yurt içi talebi hem tüketim hem yatırım kanalından sınırlayabilecektir. Küresel büyüme görünümü ve gelişmiş ülke para politikalarına ilişkin belirsizlikler, sermaye akımlarının zayıf seyri ve jeopolitik gelişmeler, yakın dönemde olduğu gibi 2017 yılında da büyüme üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Cari denge tarafında ise iyileşmenin sürmesi beklenmektedir. Emtia fiyatlarındaki artışa karşılık, büyümedeki ılımlı görünümün önümüzdeki dönemde ithalat artışını sınırlayacağı tahmin edilmektedir. Çevre ülkeler ile normalleşmeye başlayan ilişkiler, Avrupa Birliği ülkelerinin talebindeki artışın devam etmesi ve jeopolitik gelişmelerin sınırlayıcı etkilerine rağmen ihracatın pazar çeşitlendirme esnekliğinin olumlu etkileriyle cari dengenin 2017 yılında iyileşeceği öngörülmektedir.

Öte yandan, 2016 yılı son çeyreğinde yapılan vergi düzenlemeleri ve döviz kuru gelişmelerinin otomobil ve dayanıklı tüketim gibi bazı mallara olan talebi öne çekmesi dolayısıyla, 2017 yılı ilk çeyreğinde tüketici kredilerinde gözlenen canlanmanın bir miktar ivme kaybedebileceği değerlendirilmektedir. Son dönemde açıklanan veriler yılın üçüncü çeyreğinde ekonominin kayda değer bir yavaşlama gösterdiğine işaret etmektedir. Alınan destekleyici teşvik ve tedbirlerin katkısıyla son çeyrekte iç talepte toparlanma gözlenmiştir. Bununla birlikte toparlanmanın sektörel yayılımı sınırlı kalmış ve ana eğilim itibarıyla ekonomide ılımlı bir büyüme kaydedilmiştir. Yakın döneme ilişkin göstergeler Türk lirasındaki değer kaybı ve belirsizlik algılamalarının güçlenmesiyle birlikte yılın ilk çeyreğinde yurt içi talebin yavaşlayabileceğine işaret etmektedir. Ancak belirsizliklerin ve finans piyasalarındaki oynaklığın azalmasıyla birlikte takip eden dönemde ekonominin ana eğilimine dönerek 2017’de ılımlı bir büyüme sergilemesi beklenmektedir. Diğer taraftan, turizm gelirlerindeki toparlanmanın hızı, küresel ekonomik görünüm, gelişmiş ülke para politikalarına ilişkin belirsizlikler ve jeopolitik gelişmeler iktisadi faaliyet üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır.

Son yıllarda mali disiplinin sürdürülmesi Türkiye ekonomisinin olumsuz dış şoklara karşı duyarlılığını azaltan temel unsurlardan biri olmuştur. Ayrıca, mali disiplinin sağlamış olduğu alan 2016 yılında olduğu gibi iktisadi faaliyetin yavaşladığı dönemlerde maliye politikasının bütçe dengelerinde kalıcı bir bozulma olmadan döngü karşıtı olarak uygulanabilmesine olanak sağlamaktadır. Bununla birlikte, kamu harcama ve vergi politikalarında yapılması planlanan değişikliklerin, bütçenin yanı sıra büyüme, yurt içi tasarruf ve enflasyon gibi diğer makroekonomik değişkenlere olan etkisini de dikkate alan bir bakış açısıyla değerlendirilmesi para politikası ve maliye politikası eşgüdümüne katkıda bulunacak ve makroekonomik istikrarı destekleyecektir.

2016 yılında finansal ve operasyonel sonuçlarımızı en üst seviyede tutmak için oluşturduğumuz bütçe ve stratejik hedeflerimiz doğrultusunda çalışmalarımızı sürdürüyoruz.

Şirketimizin 2016 yılındaki önemli faaliyetlerine ve mali sonuçlarına aşağıda yer verilmiştir.

2015 yılı Nisan ayında satışlarına başladığımız 5. Levent projesinin performansı oldukça kuvvetli seyretmektedir. Projenin birinci ve ikinci etabında bulunan 2.061 adet dairenin 2016 yılı Aralık ayına kadar 1.309 adedi için ön satış sözleşmesi imzalanmış ve 1.097 milyon TL ön satış geliri elde edilmiştir.

7. Önsöz (Devamı)

Antalya'daki Deepo Outlet Center'ın bulunduğu parsel ile komşu parseller birleştirilmiştir. Birleştirilen parselde gerçekleştirilecek Deepo Outlet Center'ın genişleme projesi ile yeni AVM projesini kapsayan inşaatın başlayabilmesi için İmar Kanunu'nun 21. Maddesi hükmü çerçevesinde alınması gereken "Yapı Ruhsatı" 2016 Ocak ayı içinde alınmıştır. Mall of Antalya adıyla yaklaşık 42.000 m² büyüklüğünde inşaatını sürdürdüğümüz yeni AVM'yi 2017 yılının Nisan ayında hizmete açmayı planlıyoruz.

Şirketimiz 2016 yılında 757 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır. Bunun 231 milyon TL'si Torun Center, 402 milyon TL'si 5. Levent ve 89 milyon TL'si Mall of Antalya projelerinden oluşmaktadır.

2016 yılında çoğunluğu kira gelirlerinden olmak üzere, 666 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %53'ü kira gelirleri, %37'si konut satış gelirleridir. AVM ve ofis kira gelirlerinde, Mall of İstanbul ve Torun Tower etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre %13,5 artış olmuştur.

31.12.2015 tarihinde 8.862.509 bin TL olan aktif toplamımız, 31.12.2016 tarihi itibarıyla %17 oranında artarak 10.377.680 bin TL'ye çıkmıştır. Özkaynakların aktif toplamına oranı %58, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %42'dir.

Şirket aktiflerinin %89'unu yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar ve stoklar, %5'ini ise nakit ve nakit benzeri varlıklar oluşturmaktadır.

Netice itibarıyla şirketimiz, yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki 1.311 milyon TL tutarındaki değer artışının katkısıyla, 2016 yılında 1.172 milyon TL kâr elde etmiştir.

Ayrıca, Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 361,9 milyon TL'dir ve VAFÖK marjı %54,4'tür.

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 - 31 Aralık Hesap Döneminin Değerlendirilmesi

8.1. Ekonomik Görünüm

8.1.1.Ekonomi

Uluslararası Ekonomik Gelişmeler,

Küresel finansal krizden bu yana oldukça sınırlı bir toparlanma kaydeden küresel büyüme, yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 3 civarında seyretmeye devam etmiştir. Yılın son çeyreğinde, küresel büyümenin önümüzdeki dönem görünümüne ilişkin belirsizlik, özellikle gelişmiş ülkeler kaynaklı olarak, daha da yükselmiştir. İngiltere'nin Avrupa Birliği'nden çıkmasına (Brexit) ilişkin süreç ve bunun küresel ekonomi üzerindeki olası etkileri belirsizliğini korumaya devam ederken; ABD seçimlerinin sonucu ABD ekonomi politikalarına ilişkin belirsizliği artırmıştır. Bu iki gelişmenin, yayılma etkisiyle, diğer ülkelerde de benzer politika yaklaşımlarını tetikleme ihtimali, önümüzdeki dönem küresel ekonomi politikalarının seyrini açısından belirleyici olacaktır.

Küresel ekonomi politikalarında gözlenen belirsizliğin çeşitli kanallardan etkili olması muhtemeldir. Halihazırda, söz konusu aktarım kanallarının küresel ekonomi üzerindeki nihai etkilerini kestirmek güç olmakla birlikte, son dönem gelişmelerin ilk yansımaları küresel finansal piyasalarda gözlenmiş; yılın son çeyreğinde, faiz oranlarının arttığı ve varlıkların yeniden fiyatlandırıldığı görülmüştür. Gelişmiş ülkelerde uzun vadeli tahvil faizleri belirgin ölçüde yükselmiş, buna paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde de getiri eğrileri dikleşmiş ve yukarı doğru kaymıştır. Söz konusu gelişmede, ABD seçimleri sonrası Amerikan Merkez Bankası'nın (Fed) daha sıkı bir para politikası izleyeceğine dair algıların güçlenmiş olması ve beklentiler paralelinde Aralık ayında politika faizlerini artırmış olması belirleyici olmuştur. Gelişmiş ülkelerde artan faiz oranlarına paralel olarak, yılın son çeyreğinde, gelişmekte olan ülkelere yüklü portföy çıkışları gerçekleşmiş ve yerel para birimleri değer kaybetmiştir. Bu gelişmelerin, özellikle gelişmekte olan ülkelere finansal istikrar açısından risk oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Küresel ekonominin içinde bulunduğu düşük büyüme tuzağından çıkabilmesi için, halihazırda yürütülen destekleyici para politikalarının yanı sıra maliye politikalarının da etkin kullanımı önem kazanmaktadır. Öngörüldüğü üzere, Trump yönetiminin, yurt içi yatırım ve tüketimi canlandıracak genişlemeci bir maliye politikası uygulaması halinde, ilerleyen dönemde güçlü seyredecek ABD büyümesinin küresel ekonomi üzerinde olumlu yansımaları olacaktır. Benzer şekilde, diğer gelişmiş ülkelerin de genişlemeci maliye politikaları izlemeleri ve Çin'de uygulanan mali teşvik paketleri de küresel ekonomi üzerinde olumlu etki yaratabilecektir. Öte yandan, dış ticaret üzerinde korumacılık eğilimlerinin artması, halihazırda zayıf seyreden küresel ticaret hacmi ve dolayısıyla küresel büyüme üzerinde ciddi bir aşağı yönlü risk oluşturarak, genişlemeci maliye politikalarının olumlu etkilerini ortadan kaldıracaktır. Bu bağlamda, düşük büyüme patikasıyla çıkabilmek için, kısa vadede toplam talebi uyaracak, uzun vadede ise potansiyel büyümeyi artıracak makroekonomi politikalarının bir arada ve etkin kullanımı önem arz etmektedir.

Kaynak:TCMB

Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler,

Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 1,8, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak ise bir önceki çeyreğe göre yüzde 2,7 daralmıştır. Yıllık ve dönemlik bazdaki daralmanın sektörlerin geneline yayıldığı görülmektedir. Turizm gelirlerindeki düşüşün belirginleşmesinin doğrudan ve dolaylı etkileri, hizmet ve sanayi sektörlerinde faaliyeti yavaşlatmıştır. Buna ek olarak, Temmuz ayı ortasındaki gelişmelerin ve uzatılan bayram tatillerinin neden olduğu iş günü kayıplarının da sektörlerin genelini olumsuz etkilediği düşünülmektedir. Normal takvim etkilerine ek olarak söz konusu iş günü kayıplarının da etkileri dışlandığında üçüncü çeyrekte iktisadi faaliyetin yıllık bazda daralma yerine sınırlı bir büyüme kaydettiği, dönemlik bazdaki daralmanın ise daha sınırlı olduğu tahmin edilmektedir.

Ekim ve Kasım aylarına ait sanayi üretimi gerçekleştirmeleri üçüncü çeyrekteki sert düşüşün geçici olduğuna ve son çeyrekte telafi edildiğine işaret etmektedir (Grafik 4.1.3 ve 4.1.4). Son çeyrekte, sanayi üretimi ana eğilimi, üçüncü çeyrekteki iş günü kayıplarının telafi edilmesine bağlı teknik toparlanma haricinde ılımlı bir artış göstermektedir. Ancak, bu dönemdeki artışın sektörler geneline yayılmadığı dikkat çekmektedir. Taşıt başta olmak üzere ihracata yönelik üretim yapan sektörlerin artışı sürüklediği, diğer sektörlerin ise artışı sınırladığı görülmektedir.

Anket göstergeleri, dördüncü çeyrekteki toparlanmanın ılımlı olduğunu teyid ederken ihracatçı sektörlerin görece olarak daha iyi durumda olduğu dikkat çekmektedir. Türk lirasındaki değer kaybı eğiliminin talep kompozisyonundaki bu değişimin devam etmesine neden olabileceği düşünülmektedir. Nitekim iç piyasaya yönelik üretim yapan sektörlerde Ocak ayında gerçekleşen sipariş azalışı iç talep için aşağı yönlü risklerin varlığına işaret etmektedir.

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	1,7	4,0
2016 1 Ç*	5,1	4,5
2016 2 Ç*	15,7	4,5
2016 3 Ç*	1,4	-1,8

Kaynak:TÜİK

*2016 verileri yeni seriye göre kullanılmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları (2005=100), IV. Çeyrek: Ekim - Aralık, 2016

	2015 IV. çeyrek			2016 IV. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	-0,3	0,9	-0,7	5,9	1,1	7,5
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	5,4	8,1	4,6	12,4	10,6	12,9
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	5,9	8,3	5,2	7,7	10,6	6,9

Bina inşaatı maliyet endeksi, 2015-2016 [2005=100]

Kaynak:TÜİK

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ekim–Kasım–Aralık aylarını kapsayan 2016 yılı dördüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %5,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %12,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %7,7 arttı.

BİME’de 2016 yılı dördüncü çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %1,1, malzeme endeksi ise %7,5 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %10,6 ve malzeme endeksi %12,9 arttı.

8.1.3.Konut Sektörü

TABLO.1 AYLIK KONUT SATIŞLARI

DÖNEM	2013	2014	2013-2014 DEĞİŞİM (%)	2015	2014-2015 DEĞİŞİM (%)	2016	2015-2016 DEĞİŞİM (%)
OCAK	87,444	87,639	0.2	86,167	-1.7	84,556	-1.9
ŞUBAT	88,519	82,597	-6.7	95,021	15.0	101,703	7.0
MART	97,956	87,617	-10.6	116,030	32.4	117,205	1.0
NİSAN	95,381	83,610	-12.3	119,317	42.7	106,348	-10.9
MAYIS	103,261	90,377	-12.5	107,888	19.4	114,800	6.4
HAZİRAN	96,424	92,936	-3.6	110,657	19.1	106,187	-4.0
TEMMUZ	106,636	85,101	-20.2	96,589	13.5	81,343	-15.8
AĞUSTOS	84,480	105,624	25.0	112,463	6.5	114,751	2.0
EYLÜL	102,280	115,786	13.2	92,483	-20.1	108,918	17.8
EKİM	76,344	95,645	25.3	104,098	8.8	130,274	25.1
KASIM	102,681	103,783	1.1	106,008	2.1	132,655	25.1
ARALIK	115,784	134,666	16.3	142,599	5.9	142,713	0.1
TOPLAM	1,157,190	1,165,381	0.7	1,289,320	10.6	1,341,453	4.0

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2016 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %4 artışla 1.341.453 adet konut satılmıştır.

TCMB Konut Fiyat Endeksi, Türkiye’de Kasım 2016 ayı sonu itibarıyla bir önceki yılın aynı ayına göre konut fiyatlarının %12,26 yükseldiğini ortaya koydu. İstanbul’da ise Kasım 2016 ayı sonu itibarıyla bir önceki yılın aynı ayına göre artış %11,57 olarak gerçekleşti.

TABLO.2 İPOTEKLİ VE DİĞER KONUT SATIŞLARI

İPOTEKLİ	Ocak – Aralık 2015	Ocak – Aralık 2016	Fark (%)
İlk Satış	192,175	200,373	4.3%
İkinci El	242,213	249,135	2.9%
TOPLAM	434,388	449,508	3.5%
DİĞER	Ocak – Aralık 2015	Ocak – Aralık 2016	Fark (%)
İlk Satış	406,492	431,313	6.1%
İkinci El	448,440	460,632	2.7%
TOPLAM	854,932	891,945	4.3%
İPOTEKLİ + DİĞER	Ocak – Aralık 2015	Ocak – Aralık 2016	Fark (%)
İlk Satış	598,667	631,686	5.5%
İkinci El	690,653	709,767	2.8%
TOPLAM	1,289,320	1,341,453	4.0%
YABANCILARA SATIŞ	Ocak – Aralık 2015	Ocak – Aralık 2016	Fark (%)
	22,830	18,189	-20.3%

Kaynak: TÜİK

TABLO.2 İPOTEKLİ VE DİĞER KONUT SATIŞLARI (Devamı)

2016 yılında 1.341.453 olan toplam konut satışının 631.686 adedi ilk satıştan, 709.767 adedi ikinci el satıştan oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %5,5, ikinci el satışlar ise %2,8 oranında artış gösterdi.

2016 yılında, bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotek tesisi yoluyla satılan konutların satışında %3,5 artış gerçekleşti. Diğer satışlarda ise %4,3 artış oldu.

TÜİK verilerine göre, Türkiye’de yabancılara yapılan konut satışlarında 2016 yılında, bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,3 azalış yaşandı. İstanbul ve Antalya yabancıya konut satışında en çok tercih edilen bölgeler olmayı sürdürmüştür.

TABLO.3 YABANCILARA KONUT SATIŞ ADETLERİ

ADET	OCAK - ARALIK 2015	OCAK - ARALIK 2016
Toplam	22,830	18,189
İstanbul	7,493	5,811
Antalya	6,072	4,352
Bursa	1,501	1,318
Aydın	1,107	871
Sakarya	833	657
Yalova	1,425	822
Ankara	599	623
Trabzon	778	810
Mersin	717	580
Muğla	830	632
Diğer iller	1,475	1,713

Kaynak: TÜİK

Yabancılara konut satışları 2016 yılında 18.189 adet olarak gerçekleşmiştir. En çok konut satılan il 5.811 adet ile İstanbul olmuştur. İkinci sırada 4.352 adet ile Antalya gelmektedir. Üçüncü sırada 1.318 adet ile Bursa yer almaktadır.

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

Konut kredisi değişimi

2014 yılı sonunda 125,5 milyon TL olan konut kredileri, 2015 yılı sonunda %14,6 artarak 143,8 milyon TL'ye yükselmiştir. 2016 yılsonunda ise konut kredileri bakiyesi 164,2 milyar TL'ye yükselmiştir.

TABLO.4 ALINAN KONUT YAPI RUHSATI VE KULLANIM İZİN BELGELERİ

DÖNEM	Yapı Ruhsatı Verilen Daire Sayısı	Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Daire Sayısı
2011	652,716	557,462
2012	745,872	542,036
2013	839,630	726,339
2014	1,031,754	777,596
2015	891,798	732,125
2016	986,119	750,336

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul alanındaki yabancı sermaye yatırımları incelendiğinde, Ocak – Aralık 2015 dönem aralığında 4.156 milyon USD olan gayrimenkul alanındaki doğrudan yabancı sermaye yatırımı, Ocak – Aralık 2016 döneminde %6 oranında azalarak 3.890 milyon USD'ye gerilediği görülmektedir.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık ayında bir önceki aya göre %0,47 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %2,94 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %71,60 oranında artış gerçekleşmiştir.

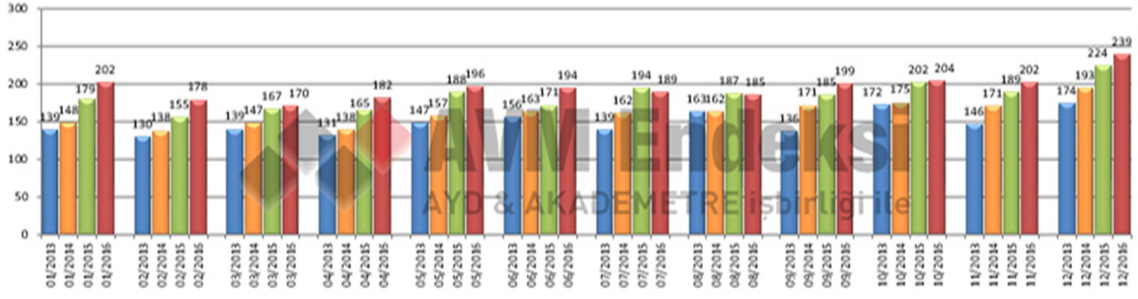
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Aralık ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,62 oranında; İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,29 oranında artmıştır.

8.1.4.Perakende Sektörü

Türkiye Perakende Sektörü, son 15-20 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.

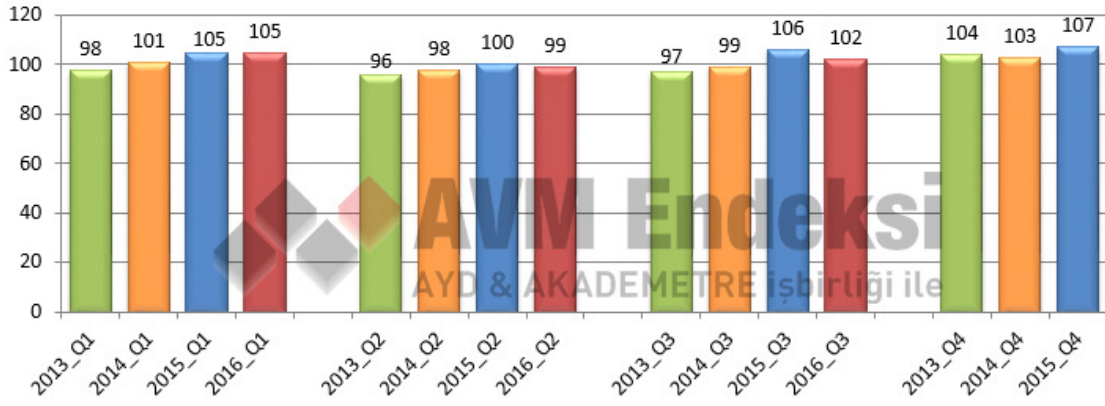
Son yıllarda inşa edilen AVM'ler, içlerinde oyun parkları, tiyatro, sinema ve konser salonlarını da barındırıyor. Buralarda çeşitli aktiviteler düzenleniyor. Alışverişi yapan ziyaretçiler aynı zamanda sinema ve tiyatroyu da tercih ediyor. Hatta doğrudan AVM'lerdeki oyun parklarını, konser salonlarını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

Ciro Endeksi



AVM ciro endeksi Aralık 2016 döneminde bir önceki yılın Aralık ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 6,7'lik bir artışla 239 puan ve 2016 yılı endeks artışı yüzde 7,1'lik artışla 195 puan olarak gerçekleşmiştir.

Ziyaret Sayısı Endeksi



AVM ziyaret sayısı, 2015 yılı ile karşılaştırıldığında 2016 yılında yüzde 1,9 oranında düşüşle 102 puan olarak gerçekleşti. İstanbul'da ziyaret sayısında 2016 yılında değişim yaşanmazken Anadolu'da yüzde 4,2 oranında düşüş kaydedildi.

Kaynak:AYD

8.1.5.Ofis Sektörü

ARZ ve TALEP	2014 4Ç	2015 3Ç	2015 4Ç
Toplam Arz (milyon, m²)	4.24	4.56	4.72
Toplam Boşluk (m²)	682,781	767,612	780,717
Boşluk Oranı (%)	16	16.8	16.5
Kiralama Hacmi (m²)	122,048	72,120	71,678
Birincil Kira (\$/m²/ay)	45	45	45
Birincil Getiri (%)	6.8	6.8	6.8
Gelecek Arz (milyon, m²)	1.97	1.86	1.67

2015 yılı son çeyreğinde 71.700 m² kiralama işlemi gerçekleşti ve böylece yıllık toplam işlem hacmi 330.000 m²'ye erişerek yaklaşık geçen yıl ile eşdeğer bir performans sergiledi.

En fazla arz girişinin de gerçekleştiği, Ataşehir ve Maslak bölgeleri en fazla talep gören bölgeler oldu.

Yılın son çeyreğinde yaklaşık 165.000 m² yeni arz pazara girdi ve yıllık toplam 522.000 m²'ye ulaştı.

Toplam A sınıfı ofis arzı yılsonu itibarıyla 4,72 milyon m²'ye erişerek yıllık bazda %11 artış kaydedildi.

Yeni arz ile birlikte toplam boşluk 780.700 m²'ye erişti ve genel boşluk oranı 2015 yıl sonunda %16,5 olurken geçen yılın aynı dönemine göre hafif artış kaydetti.

Boşluk oranları, Kozyatağı, Kağıthane ve Maslak'ta en fazla artarken, Kartal-Pendik ve Ataşehir alt pazarlarında düşüş yaşandı.

Halen inşası devam eden 1,67 milyon m² yeni ofis arzının iki yıl içerisinde tamamlanması beklenirken, 2016 yılsonunda toplam A sınıfı ofis arzının 5,5 milyon m²'yi aşması tahmin ediliyor.

Kaynak: Cushman & Wakefield

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	2014	2015	2016*	Değişim Oranları (%)	
				2015/2014	2016/2015
OCAK	1 146 815	1 250 941	1 170 333	9,08	-6,44
ŞUBAT	1 352 184	1 383 343	1 240 633	2,30	-10,32
MART	1 851 980	1 895 940	1 652 511	2,37	-12,84
NİSAN	2 652 071	2 437 263	1 753 045	-8,10	-28,07
MAYIS	3 900 096	3 804 158	2 485 411	-2,46	-34,67
HAZİRAN	4 335 075	4 123 109	2 438 293	-4,89	-40,86
TEMMUZ	5 214 519	5 480 502	3 468 202	5,10	-36,72
AĞUSTOS	5 283 333	5 130 967	3 183 003	-2,88	-37,96
EYLÜL	4 352 429	4 251 870	2 855 397	-2,31	-32,84
EKİM	3 439 554	3 301 194	2 449 948	-4,02	-25,79
KASIM	1 729 803	1 720 554	1 353 280	-0,53	-21,35
ARALIK	1 580 041	1 464 791	1 302 157	-7,29	-11,10
TOPLAM	36 837 900	36 244 632	25 352 213	-1,61	-30,05

(*): Veriler geçicidir.

2016 yılında Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yıla göre %30,05'lik bir azalışla 25 352 213 olmuştur.

2015-2016(*) YILLARI OCAK - ARALIK DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCILARIN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI - İLK 3 ÜLKE					
	2016*		2015		2015 YILINA GÖRE DEĞİŞİM (%)
ÜLKELER	ZİYARETÇİ SAYISI	%	ZİYARETÇİ SAYISI	%	
ALMANYA	3 890 074	15,34	5 580 792	15,40	-30,30
GÜRCİSTAN	2 206 266	8,70	1 911 832	5,27	15,40
İNGİLTERE	1 711 481	6,75	2 512 139	6,93	-31,87
DİĞER	17 544 392	69,20	26 239 869	72,40	-33,14
GENEL TOPLAM	25 352 213	100,00	36 244 632	100,00	-30,05

(*): Veriler geçicidir.

2016 yılı Ocak – Aralık döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Almanya %15,34 (3 890 074) ile birinci, Gürcistan % 8,70 (2 206 266) ile ikinci, İngiltere %6,75 (1 711 481) ile üçüncü sıradadır.

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 imkânlarını 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 ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") 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. İlişkitedeki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişkitedeki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/IFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Şirket, 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin 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 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 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla varlıklarının %58'i (31.12.2015: %54,85) özkaynaklarla, %42'si (31.12.2015: %45,15) ise yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir.

Gerek mevcut işlerin devamlılığı, gerekse şirket stratejileri doğrultusunda yapılan yatırımlar için yabancı kaynakla finansman sağlanmaktadır. Şirketimizin 2015 yılı sonunda 1.902 milyon TL olan net finansal borcu, Aralık 2016'da 2.535 milyon TL'ye yükselmiştir.

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 31.12.2016 itibarıyla, toplam portföyün yaklaşık %89,5'ini 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 konut satışlarıyla bağlantılı senetli alacaklardır. 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.

8.5. Risk yönetimi (Devamı)

Faiz oranı riski

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

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

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

Döviz kuru riski

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

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

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

8.6. Genel Kurul

24 Mayıs 2016 Tarihinde 2015 Yılı Genel Kurul Toplantısı yapılmıştır. 2015 yılı mali tabloları ile faaliyet raporunun görüşüldüğü toplantıda, Yönetim Kurulu tarafından teklif edilen 60.000.000 tam TL kâr dağıtım önerisi kabul edilmiş ve kâr dağıtımının 02.06.2016 tarihine kadar yapılmasına karar verilmiş ve bu tarihte kâr dağıtımı yapılmıştır.

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 PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir. Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

8.8. 31 Aralık 2016 Faaliyet Dönemi Sonrasında İlgili Kamuya Açıklanan Önemli Olaylar

31 Aralık döneminden sonra önemli bir olay olmamıştır.

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 İçinde 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 İçerisindeki Yeri Hakkında Bilgi

31 Aralık 2016 kapanış fiyatı 4,15 TL olan hisse, dönemi 11,95 TL olan pay başına net aktif değerine göre %65 iskonto oranı ile kapatmıştır. Hisse 2016 yılı Aralık ayı sonunda bir önceki yılın aynı dönemine göre %28 değer kazandı.

Şirketimiz AVM odaklı bir GYO şirkettir. Halka açık 31 GYO şirketi arasında 31.12.2016 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 ekonomik durgunluk 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 - 31 Aralık 2016 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Bilgiler

9.1. Mali Tablolar Analizi

Raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait Mali Tablolarından alınan bilgiler aşağıdadır.

Kapsamlı Gelir Tablosu

(000 TL)	2015	2016	Değişim
Satışlar	628,038	665,677	6.0%
Konut + Ofis	249,687	243,273	-2.6%
AVM + Ofis kira	309,864	351,652	13.5%
Diğer	68,487	70,752	3.3%
Satışların maliyeti	(250,444)	(273,417)	9.2%
Konut + Ofis	(152,924)	(164,332)	7.5%
AVM + Ofis Kira	(12,306)	(14,495)	17.8%
Diğer	(85,214)	(94,590)	11.0%
Brüt kâr	377,594	392,260	3.9%
Brüt marj	60.1%	58.9%	-1.20 pp
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	38.8%	32.4%	-6.30 pp
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	74.2%	74.2%	-0.05 pp
Faaliyet giderleri	(35,083)	(48,468)	38.2%
Genel yönetim giderleri	(27,028)	(39,037)	44.4%
Pazarlama ve Satış giderleri	(8,055)	(9,431)	17.1%
Diğer gelir (gider)	10,971	(1,705)	-115.5%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	1,001,470	1,310,797	30.9%
Esas faaliyet kârı	1,354,952	1,652,884	22.0%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	353,482	342,087	-3.2%
İştiraklerden temettü geliri	14,392	19,075	32.5%
VFÖK	367,874	361,162	-1.8%
VFÖK marjı (%)	58.6%	54.3%	-4.32 pp
Amortisman	998	760	-23.8%
VAFÖK	368,872	361,922	-1.9%
VAFÖK marjı (%)	58.7%	54.4%	-4.37 pp
İştiraklerden gelir (gider)	35,747	6,770	-81.1%
Net faiz geliri (gideri)	(66,931)	(69,058)	3.2%
Net diğer finansal gelir (gider)	(11,175)	(1,675)	-85.0%
Kur farkı geliri (gideri)	(370,273)	(432,895)	16.9%
Vergi öncesi kâr	956,712	1,175,101	AD
Kurumlar vergisi	(3,108)	(2,717)	-12.6%
Net kâr	953,604	1,172,384	22.94%
Net kâr marjı (%)	151.8%	176.1%	24.28 pp

Finansal Tablolar

(000 TL)	2015	2016	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	903,447	511,204	-43.4%
Finansal varlıklar	0	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	198,341	206,477	4.1%
Stoklar	1,131,546	1,066,462	-5.8%
Peşin ödenmiş giderler	100,980	96,466	-4.5%
Diğer finansal varlıklar	11,915	1,198	-89.9%
Diğer dönen varlıklar	2,853	19,475	582.6%
DÖNEN VARLIKLAR	2,349,082	1,901,282	-19.1%
Ticari alacaklar	103,734	70,926	-31.6%
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	321,388	328,158	2.1%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5,751,336	7,753,884	34.8%
Maddi duran varlıklar	2,680	2,962	10.5%
Maddi olmayan duran varlıklar	553	568	2.7%
Stoklar	174,059	137,135	-21.2%
Peşin ödenmiş giderler	92,468	91,734	-0.8%
Diğer finansal varlıklar	0	0	AD
Diğer duran varlıklar	67,209	91,031	35.4%
DURAN VARLIKLAR	6,513,427	8,476,398	30.1%
TOPLAM VARLIKLAR	8,862,509	10,377,680	17.1%
Kısa vadeli borçlanmalar	751,182	144,096	-80.8%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	149,170	1,104,235	640.3%
Kısa vadeli diğer finansal borçlar	4,195	4,450	6.1%
Ticari borçlar	170,227	141,262	-17.0%
Diğer borçlar	15,606	33,420	114.1%
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	0	360	AD
Ertelenmiş gelirler	259,735	935,496	260.2%
Diğer	28,014	23,466	-16.2%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1,378,129	2,386,785	73.2%
Uzun vadeli borçlanmalar	1,905,001	1,798,097	-5.6%
Ticari borçlar	0	0	AD
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	749	799	6.7%
Ertelenmiş gelirler	717,542	218,450	-69.6%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,623,292	2,017,346	-23.1%
Ödenmiş sermaye	500,000	500,004	0.0%
Pay ihraç primleri	25,770	25,770	0.0%
Kârdan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	37,852	53,732	42.0%
Geri alınmış paylar	-1,195	-1,195	0.0%
Geçmiş yıl kârları	3,345,057	4,222,854	26.2%
Net dönem kârı	953,604	1,172,384	22.9%
ÖZKAYNAKLAR	4,861,088	5,973,549	22.9%
TOPLAM KAYNAKLAR	8,862,509	10,377,680	17.1%

Finansal Tablolar

Finansal Tablolar (Devamı)

31.12.2015 tarihinde 8.862.509 bin TL olan aktif toplamımız, 31.12.2016 tarihi itibarıyla %17 oranında artarak 10.377.680 bin TL'na çıkmıştır. Özkaynakların aktif toplamına oranı %58, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %42'dir.

Şirket aktiflerinin %89,5'ini yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar ve stoklar, %5'ini ise nakit ve nakit benzeri varlıklar oluşturmaktadır.

Şirketin nakdi; 31.12.2016 itibarıyla 511 milyon TL seviyesindedir. 511 milyon TL hazır değerlerin, 136 milyon TL'si döviz cinsinden (29 milyon USD ve 9 milyon Euro) mevduatta değerlendirilmiştir.

Taahhütlü ön satışlar karşılığında 226 milyon TL alacak senedi alınmıştır. Bunun 214 milyon TL'si 5. Levent, 5 milyon TL'si Mall of İstanbul, 1 milyon TL'si Torun Center ve 1 milyon TL'si Korupark 3. Etap konut projelerinden oluşmaktadır.

Kısa ve uzun vadeli stoklar yılsonuna göre %8 azalarak 1.204 milyon TL'ye gerilemiştir. Stokların %96'sı Torun Center ve 5. Levent projelerinden oluşmaktadır.

Şirketimiz 2016 yılında 757 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır. Bunun 231 milyon TL'si Torun Center, 402 milyon TL'si 5. Levent ve 89 milyon TL'si Mall of Antalya projelerinden oluşmaktadır.

Yatırım Harcamaları	(01.01.2016 – 31.12.2016) / 000 TL
Korupark AVM	352
Torium AVM	8.229
Mall of İstanbul AVM	3.885
MOİ 2.Etap	21.905
Mall of İstanbul Ofisler	17
Torun Tower	255
Torun Center	231.101
Paşabahçe Arsası	343
Mall of Antalya	89.003
5. Levent	401.907
Kemankeş	74
Korupark Ticari Alanlar	6
TOPLAM	757.077

Mall of İstanbul projesinde Aralık 2013'ten bu yana toplam 1.077 konut, 133 ofis ve 21 yatay ofisin teslimi yapılmış, bunun karşılığında 624 milyon TL kesin satış geliri elde edilmiştir.

Torun Center'da ise 2015 Aralık ayından itibaren müşterilerimize ofis teslimlerine başlanmıştır. 31 Aralık itibarıyla, 44 adet ofis, 31 adet yatay ofis ve 65 adet konut teslim edilmiş ve karşılığında 416 milyon TL'lık satış hasılatı elde edilmiştir. Projemizde yer alan ofis ve rezidansların teslimine devam edilmektedir.

2015 yılı Nisan ayında satışlarına başladığımız 5. Levent projesinin performansı oldukça kuvvetli seyretmektedir. Projenin birinci ve ikinci etabında bulunan 2.061 adet dairenin 2016 yılı Aralık ayına kadar 1.309 adedi için ön satış sözleşmesi imzalanmış ve 1.097 milyon TL ön satış geliri elde edilmiştir.

Finansal Tablolar (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değeri 2015 Aralık'ta 5.751 milyon TL iken, yatırım harcamaları ve Torun Center projesinin tamamlanmasının katkısıyla 2016 Aralık'ta 7.754 milyon TL'ye yükselmiştir.

104 milyon TL KDV alacağı bulunmaktadır.

Pasif tarafında ise, en ağırlıklı kalem 3.046 milyon TL ile finansal borçlardır (banka ve leasing kredileri). Bunun %59'u uzun vadeli kredilerdir. Kredinin %76,3'ü USD, %21,5'i Euro ve %2,2'si TL cinsindendir. Şirketimizin finansal borcu, 2015 yılsonunda orijinal para birimi cinsinden 658 milyon USD, 236 milyon Euro ve 135 milyon TL'dir. Finansal borçlar, orijinal para birimi cinsinden 2016 yılı sonunda 637 milyon USD, 170 milyon Euro ve 65 milyon TL'sine gerilemiştir.

31.12.2016 itibarıyla ağırlıklı ortalama kredi maliyeti TL kredi hariç %4,73 seviyesindedir. USD kredi maliyeti %5,08 ve Euro kredi maliyeti %3,47'dir.

Şirketimizin net borcu 2.535 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu açığı 31.12.2016'ta 2.860 milyon TL'dir (186 milyon Euro ve 618 milyon USD). Söz konusu veriler 31.12.2015'te ise 2.585 milyon TL açık pozisyon (196,1 milyon Euro ve 674,6 milyon USD) şeklindedir.

Şirketin özkaynakları dönem kârındaki artışın katkısıyla yılsonuna göre %23 artarak 5,974 milyon TL'na yükselmiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %6 artarak 666 milyon TL'na yükselmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %53'ü kira gelirleri, %37'si konut satış gelirleridir. AVM ve ofis kira gelirlerinde, Mall of İstanbul ve Torun Tower etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre %13,5 artış olmuştur.

	Ziyaretçi Sayısı														
	1Ç 2015	1Ç 2016	Değişim	2Ç 2015	2Ç 2016	Değişim	3Ç 2015	3Ç 2016	Değişim	4Ç 2015	4Ç 2016	Değişim	12AY 2015	12AY 2016	Değişim
Zafer Plaza	3,487,449	3,190,347	-8.52%	3,252,589	2,794,112	-14.10%	3,446,228	3,214,090	-6.74%	2,961,617	2,859,738	-3.44%	13,147,883	12,058,287	-8.29%
Deepto Outlet	1,273,724	1,279,990	0.49%	1,265,752	1,266,881	0.09%	1,476,376	1,490,446	0.95%	1,286,402	1,318,971	2.53%	5,302,254	5,356,288	1.02%
Korupark	2,928,946	2,965,870	1.26%	2,671,137	2,684,240	0.49%	2,921,365	2,965,593	1.51%	2,819,450	2,910,430	3.23%	11,340,898	11,526,133	1.63%
Torium	2,574,040	2,492,827	-3.16%	2,215,172	2,155,369	-2.70%	2,239,950	2,144,093	-4.28%	2,409,354	2,546,508	5.69%	9,438,516	9,338,797	-1.06%
Mall of İstanbul	3,364,712	3,369,502	0.14%	3,136,358	3,007,853	-4.10%	3,379,506	3,420,800	1.22%	3,123,481	3,307,333	5.89%	13,004,057	13,105,488	0.78%
TOPLAM	13,628,871	13,298,536	-2.42%	12,541,008	11,908,455	-5.04%	13,463,425	13,235,022	-1.70%	12,600,304	12,942,980	2.72%	52,233,608	51,384,993	-1.62%

	Ciro (TL)														
	1Ç 2015	1Ç 2016	Değişim	2Ç 2015	2Ç 2016	Değişim	3Ç 2015	3Ç 2016	Değişim	4Ç 2015	4Ç 2016	Değişim	12AY 2015	12AY 2016	Değişim
Zafer Plaza	44,424,896	48,473,600	9.11%	45,621,934	49,501,919	8.50%	54,972,770	55,052,249	0.14%	49,974,181	51,678,133	3.41%	194,993,781	204,705,901	4.98%
Deepto Outlet	37,000,834	34,719,768	-6.16%	42,788,572	36,408,603	-14.91%	49,802,747	42,050,538	-15.57%	40,257,936	36,204,782	-10.07%	169,850,089	149,383,691	-12.05%
Korupark	128,622,761	140,506,957	9.24%	133,630,674	153,088,562	14.56%	149,214,634	154,983,520	3.87%	159,795,684	165,495,274	3.57%	571,263,753	614,074,313	7.49%
Torium	70,106,526	73,549,310	4.91%	69,303,015	67,933,039	-1.98%	73,595,935	65,733,307	-10.68%	78,357,097	71,942,209	-8.19%	291,362,573	279,157,865	-4.19%
Mall of İstanbul	172,328,958	219,179,210	27.19%	188,273,126	227,720,969	20.95%	225,065,205	239,387,374	6.36%	219,796,921	258,367,332	17.55%	805,464,210	944,654,885	17.28%
TOPLAM	452,483,975	516,428,844	14.13%	479,617,322	534,653,092	11.47%	552,651,291	557,206,988	0.82%	548,181,818	583,687,730	6.5%	2,032,934,406	2,191,976,654	7.82%

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

Portföyümüzde yer alan AVM'lerde 2016 yılında m² bazında perakende satış verimliliği birebirde %7,8 artmıştır.

Şirketimiz 2015 yılında %60,1 brüt marjla çalışırken, 2016 yılında ise %58,9 brüt marjla çalışmaktadır. 2016 yılında, konut ve ofis satışlarının ortalama brüt kâr marjı %32,4, AVM ve ofis kira gelirlerinde ise %74,2'dir.

Şirketimizin faaliyet giderleri, geçmiş yılın aynı dönemine göre %38,2 artarak 48,5 milyon TL olmuştur. Genel yönetim giderleri %44,4, pazarlama ve satış giderleri %17,1 artmıştır.

Netsel Marina'dan 2015 mali yılına ilişkin olarak 5,7 milyon TL, Yeni Gimat'tan 13,4 milyon TL temettü geliri elde edilmiştir.

Finansal Tablolar (Devamı)

Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 361,9 milyon TL'dir ve VAFÖK marjı %54,4'tür.

TL'nin yabancı paralar karşısındaki değer kaybı, taşıdığımız 2,860 milyon TL karşılığı açık pozisyonun, 433 milyon TL faaliyet dışı kur farkı gideri oluşturmada etkili olmuştur.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerimizde yılsonu bağımsız değerlendirme neticesinde 1,311 milyon TL değer artışı oluşmuştur.

Netice itibarıyla şirketimiz, 2016 yılını 1,172 milyon TL kâr ile kapatmıştır.

9.2. TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.12.2016 TARİHLİ PORTFÖYÜ HAKKINDA BİLGİLER

BİNALAR:

- Zafer Plaza Alışveriş ve Yaşam Merkezi (Bursa / Osmangazi)
- Korupark AVM (Bursa / Emek, Osmangazi)
- Torium AVM (İstanbul / Esenyurt)
- Torium Konutları (İstanbul / Esenyurt)
- Deepo Outlet Center + Mall of Antalya (Antalya)
- Korupark - 7 adet işyeri, 205 adet Depo, 1 adet trafo (Bursa)
- Beyoğlu Kemankeş Binası (İstanbul)
- Nish İstanbul 2 adet ofis, 7 adet mağaza (İstanbul / Yenibosna)
- Korupark 3.Etap Konut Projesi 35 konut, 1 otopark, 1 adet trafo (Bursa / Osmangazi-Emek)
- Torium Evleri 2 adet konut (İstanbul)
- Mall of İstanbul AVM (İstanbul / Başakşehir)
- Mall of İstanbul Ofis ve Konut - 10 adet daire, 49 ofis (kule), 16 yatay ofis, 11 adet trafo (İstanbul / Başakşehir)
- Torun Tower (İstanbul / Esentepe)
- Torun Center - ofis ve ticari alanlar (İstanbul / Mecidiyeköy)
- Torun Center - konut (İstanbul / Mecidiyeköy)

GAYRİMENKUL PROJELERİ:

- Mall of İstanbul 2.Etap (İstanbul/Başakşehir İkitelli)

ARSA VE ARAZİLER:

- Eyüp Arsası (İstanbul)
- Kayabaşı Arsalar (İstanbul)
- Paşabahçe Arsası (İstanbul)
- Kepez Arsası (Antalya)

İŞTİRAKLER:

- Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (% 14,83 hissesi)(Ankara)
- Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (% 44,60 hissesi)(Muğla)
- TTA. Gayrimenkul Yat. ve Yönetim A.Ş. (% 40 hissesi) (Samsun)

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI:

TL ve yabancı para mevduatından oluşmaktadır

31.12.2016 Torunlar GYO Portföy Tablosu (000 TL)

	31.12.2015		31.12.2016		
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değerindeki Değişim GYG %
Arsalar ve Araziler	604,061	8%	737,649	8%	22.1
İstanbul Eyüp Arsası (5.720,90 m ²)	17,471	0%	19,423	0%	11.2
İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (60.833,20 m ²)	33,260	0%	49,246	1%	48.1
İstanbul Paşabahçe Arsası (70.644,88 m ²)	452,460	6%	607,330	7%	34.2
Antalya Kepez Arsalar - Antalya	100,870	1%	61,650	1%	-38.9
Binalar	6,740,631	86%	7,975,657	86%	18.3
Zafer Plaza AVM - Bursa (%72,26 hisse)	312,857	4%	329,020	4%	5.2
Korupark AVM - Bursa	1,007,213	13%	1,201,798	13%	19.3
Torium AVM - İstanbul	522,572	7%	525,190	6%	0.5
Deepo Outlet Center AVM + Mall of Antalya - Antalya	292,988	4%	513,370	6%	75.2
Korupark 1. ve 2. Etap - Bursa - 7 adet işyeri (10.125,47 m ²) + 205 adet konuta ait depo (6.152,39 m ²) + 1 adet trafo (349,14 m ²)	25,340	0%	21,730	0%	-14.2
Kemankeş Butik Otel Binası - İstanbul	45,000	1%	51,731	1%	15.0
Nişlihan İstanbul - İstanbul - 2 adet ofis ve 7 adet işyeri (2.248 m ²)	14,345	0%	15,853	0%	10.5
Korupark Evleri 3.Etap - Bursa 35 daire + 1 adet özel otopark + 1 adet trafo (8.434,39 m ²)	31,088	0%	23,184	0%	-25.4
Torium Evleri - İstanbul - 2 daire (210 m ²)	794	0%	484	0%	-39.0
Mall of İstanbul AVM - İstanbul	1,617,984	21%	1,640,914	18%	1.4
Mall of İstanbul 10 daire (712,90 m ²), 49 ofis (kule) (8.208,94 m ²), 16 yatay ofis (3.971,11 m ²), 11 trafo (3.393,41 m ²) - İstanbul	89,192	1%	97,348	1%	9.1
Torun Tower (Ofis binası) - İstanbul	1,178,280	15%	1,492,410	16%	26.7
Torun Center Projesi - Satılabilir konut (59.610 m ²) - İstanbul *			1,034,431	11%	
Torun Center Projesi - Kiralanabilir ofis ve ticari alan (68.674 m ²) - İstanbul *	1,602,978	20%	1,028,194	11%	28.7
Gayrimenkul Projeleri	160,091	2%	206,861	2%	29.2
Mall of İstanbul Projesi 2.Faz (Otel, kongre merkezi, ofis) - İstanbul	160,091	2%	206,861	2%	29.2
ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI	7,504,783	96%	8,920,167	96%	18.9

İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLERİ	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değerindeki Değişim GYG %
ANKAamall + Crowne Plaza - Yeni Gimat GYO A.Ş. (%14,83 hisse) - Ankara	244,507	3%	251,152	3%	2.7
Netsel Marina - Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (%44,60 hisse) - Muğla	41,080	1%	38,356	0%	-6.6
Bulvar Samsun AVM - TTA.Gayrimenkul Yat. ve Yönetim A.Ş. (%40 hisse) - Samsun	66,241	1%	51,543	1%	-22.2
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLER TOPLAMI	351,828	4%	341,051	4%	-3.1
TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	7,856,611	100%	9,261,218	100%	17.9
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Ekspertiz Değeri	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değerindeki Değişim GYG %
Vadeli/Vadesiz Döviz Mevduatı	155,151	2%	135,610	1%	-12.6
Vadeli/Vadesiz TL Mevduatı	748,296	9%	375,594	4%	-49.8
TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	903,447	10%	511,204	5%	-43.4
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	8,760,058	100%	9,772,422	100%	11.6
DİĞER VARLIKLAR	102,451		605,258		490.8
BORÇLAR	4,001,421		4,404,131		10.1
NET AKTİF DEĞER	4,861,088		5,973,549		22.9
HİSSE SAYISI	500,000,000		500,004,283		0.0
HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER	9.72		11.95		22.9
KAPANIŞ HİSSE FİYATI	3.25		4.15		27.7

Not: 664 milyon TL ekspertiz değeri olan 5. Levent projesi, tapu siciline şerh edilmemesinden dolayı portföy tablosuna dahil edilmemiştir.

* Torun Center 2015 ekspertiz değeri projenin tamamına takdir edilmiş olan değerdir.

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

AVM + Ofis	AÇILIŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Zafer Plaza	24.3.2009	31.12.2016	329,020	6
Korupark AVM	25.7.2008	31.12.2016	1,201,798	21
Torium AVM	13.9.2011	31.12.2016	525,190	9
Deepo Outlet Center + Mall of Antalya	14.7.2011	31.12.2016	513,370	9
Mall of İstanbul AVM	23.5.2014	31.12.2016	1,640,914	29
Torun Tower Ofis Kule	1.11.2014	31.12.2016	1,492,410	26
TOPLAM			5,702,702	100

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

GAYRİMENKULLER	KİRAÇININ ADI	KİRA BAŞLANGIÇ TARİHİ	KİRA SÜRESİ	YILLIK MEVCUT KİRA DEĞERİ (USD)*	YILLIK KİRA EKSPERTİZ DEĞERİ (USD)
Zafer Plaza	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	9.942.000	6.637.000
Korupark AVM	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	26.842.000	23.552.000
Torium AVM	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	11.411.000	8.850.000
Deepo Outlet Center	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	6.687.000	6.478.740
Mall of İstanbul AVM	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	40.636.000	32.319.745
Torun Tower	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	20.456.000	17.592.269
TOPLAM KİRA DEĞERİ				115.974.000	95.429.754

*Kira gelirlerinin hesaplanmasında yıllık ortalama TCMB döviz alış kuru kullanılmıştır.

31.12.2016 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri 352 milyon TL'dir.

Projeler:

PROJELER	BAŞLANGIÇ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Mall of İstanbul 2.Etap	22.12.2014	31.12.2016	206.861	24
5. Levent Projesi	20.03.2015	31.12.2016	663.935	76
TOPLAM			870.796	100

Arsalar:

ARSALAR	ALİŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Antalya Kepez Arsalar	30.06.2014	31.12.2016	61.650	8
Eyüp Arsası	08.09.2015	31.12.2016	19.423	3
Paşabahçe	19.09.2012	31.12.2016	607.330	82
Kayabaşı, Başakşehir	05.05.2008	31.12.2016	49.246	7
TOPLAM			737.649	100

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Şirketin finansal tablosuna göre 511 milyon TL para ve sermaye piyasası aracı yekûnu 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 – 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 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 produktivite katsayılarındaki gelişmeler, geçmiş yıllara göre bunlardaki önemli değişikliklerin nedenleri

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

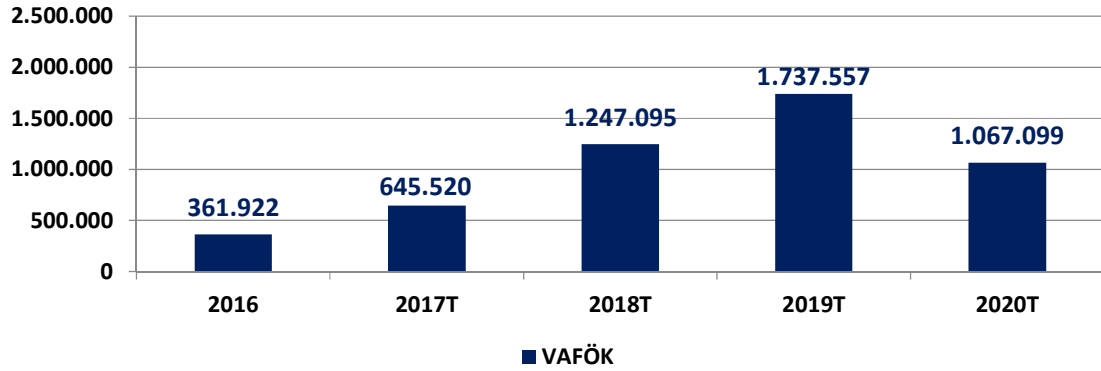
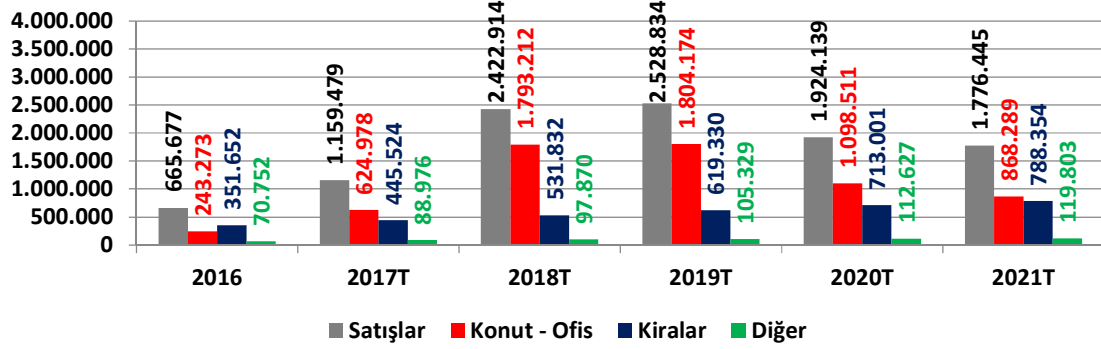
9.6. Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel finansal oranlar

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz. 31 Aralık 2016 tarihli bazı finansal oranlar aşağıdaki gibidir.

TORUNLAR GYO A.Ş. / FİNANSAL ORANLAR	31.12.2015	31.12.2016
CARİ ORAN (DÖNEN VARLIKLAR / KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
DÖNEN VARLIKLAR	2,349,082	1,901,282
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1,378,129	2,386,785
CARİ ORAN	170.45%	79.66%
ASİT - TEST ORANI (DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR) / KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR	1,217,536	834,820
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1,378,129	2,386,785
ASİT - TEST ORANI	88.35%	34.98%
NAKİT ORANI (HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER) / KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		
HAZİR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER	903,447	511,204
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1,378,129	2,386,785
NAKİT ORANI	65.56%	21.42%
BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / ÖZKAYNAKLAR)		
BORÇLAR TOPLAMI	4,001,421	4,404,131
ÖZKAYNAKLAR	4,861,088	5,973,549
BORÇLANMA ORANI	82.32%	73.73%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI (KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER / BORÇLAR TOPLAMI)		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1,378,129	2,386,785
BORÇLAR TOPLAMI	4,001,421	4,404,131
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI	34.44%	54.19%
KALDIRAÇ ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM KAYNAKLAR)		
BORÇLAR TOPLAMI	4,001,421	4,404,131
TOPLAM KAYNAKLAR	8,862,509	10,377,680
BORÇLAR / TOPLAM KAYNAKLAR	45.15%	42.44%
ÖZKAYNAKLARIN TOPLAM KAYNAKLARA ORANI (ÖZKAYNAKLAR / TOPLAM KAYNAKLAR)		
ÖZKAYNAKLAR	4,861,088	5,973,549
TOPLAM KAYNAKLAR	8,862,509	10,377,680
ÖZKAYNAKLARIN / TOPLAM KAYNAKLARA ORANI	54.85%	57.56%

10. Diğer

10.1. İşletmenin uzun vadeli satış ve kâr tahminleri (Bin TL)



10.2. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

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

10.3. 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 2016 yılında ücret ve prim toplamı olarak 2.079 Bin TL ödenmiştir.

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

31.12.1016 itibarıyla şirketimizin çalışan personel sayısı 234'tür. İş Kanununa tabi sendikası çalışanlarımız vardır. Toplu sözleşme mevcut değildir. Aylık ücretinden başka sağlanan hak ve menfaat bulunmamaktadır.

10.5. Yıl içinde yapılan bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalar hakkında bilgiler

Esas Sözleşme'nin 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.

01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde 3.520 Bin TL bağış ve yardım yapılmıştır.

10.6. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

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

10.7. Ortaklık portföyündeki varlık ve haklara ilişkin hizmet veren danışman şirket, işletmeci şirket, gayrimenkul değerlendirme şirketi ve saklama kuruluşuna ilişkin bilgiler

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

UNVANI	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-Diğer	%5
Faaliyet Konusu	Alışveriş merkezi işletmeciliği
Yapılan Sözleşmenin Tarih ve Süresi	01.06.2010
Hizmet Kapsamı	Bursa / Korupark AVM, İstanbul / Torium AVM, Mall of İstanbul AVM ve Antalya / Deepo Outlet AVM'ne verilen 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 istasyonu kirası toplamı üzerinden % 2 hizmet bedeli ödenmektedir.

Bursa / Zafer Plaza AVM - İşletmeci Şirket

UNVANI	ZAFER PLAZA İŞLETMECİLİK A.Ş.
Sermayesi	50.000 TL
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı (%)
1-Aziz TORUN	%44,50
2- Mehmet TORUN	%39,50
3-Diğer	%16,00
Faaliyet Konusu	Alışveriş merkezi işletmeciliği
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 m ² bazında kira bedelini sözleşmeye bağlı olarak Torunlar GYO'ya ödemektedir. İşletmeci şirkete personel, idare ve sair masraflar haricinde ödeme yapılmamaktadır.

Şirket,

- gayrimenkul değerleme hizmetini Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ile Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den,
 - tam tasdik hizmetini Ölçü Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'den,
 - bağımsız denetim hizmetini PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den
- almakta olup, söz konusu şirketlerle herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

10.8. Ortaklık hisse senedi performansına ilişkin bilgiler

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Ortaklık hisse senetlerinin 31.12.2016 itibarıyla BİST son seans kapanış fiyatı 4,15 TL'dir.

Şirketimizin 31.12.2016 tarihli mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 10.377.680 bin TL, toplam özsermayesi (net aktif) 5.973.549 bin TL, 500.004.283 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 11,95 TL'dir.

	31.12.2015	31.12.2016	Değişim
BİST 100 (XU 100)	71,727	78,139	8.94%
BİST GYO (XGMYO)	37,751	42,248	11.91%
TRGYO	3.25	4.15	27.69%

31 Aralık 2016 itibarıyla Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 42.248 BİST 100 Endeksi ise 78.139 seviyesindedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Türk Lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi %8,94 değer kazanırken Torunlar GYO hisse senedi ise %27,69, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ise %11,91 değer kazanmıştır.

10.9. 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.

Söz konusu düzenlemelere uyumlu olarak, aktifimizin %89’luk kısmı gayrimenkullerden, %5’lik kısmı para ve sermaye piyasası araçları ile iştiraklerden oluşmaktadır. Bu düzenlemeler çerçevesinde, şirketimiz %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 31.12.2016 tarihi itibarıyla portföyümüzde tebliğde yer alan söz konusu sınırlamalara aykırı bir varlık yatırımımızın bulunmadığını göstermektedir.

10.10. 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.

.....