

### **Ek 3 – Hukukçu Raporu**

31 Ağustos 2010

**İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Başkanlığı'na,  
İstanbul**

**İlgi:** İstanbul Menkul Kıymetler Borsası ("**İMKB**") Kotasyon Müdürlüğü'nün, İMKB Kotasyon Yönetmeliği'nin 13. maddesinin (h) ve (k) bentleri ve 15. maddesinin (c) bendi ile 16. maddesinin (d-7) bendi uygulama esaslarına ilişkin, 11 Haziran 2010 tarih ve 334 sayılı Genelgesi uyarınca talep edilen hukukçu raporudur.

İMKB Kotasyon Müdürlüğü'nün söz konusu 334 sayılı Genelgesi uyarınca, Başkanlığınıza sunulmak üzere hazırlanan, işbu hukukçu raporu, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("**Şirket**" veya "**Torunlar GYO**") tarafından planlanan halka arz projesi ile ilgili olarak Şirket tarafından hazırlanmış olan fiziksel veri odasında tarafımıza sunulan belgeler ve Şirket avukatları tarafından sağlanan bilgiler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu fiziksel veri odasında sunulan belgelerin yer aldığı "**Veri Odası İndeksi ve İlave Belge ve Açıklama Listesi**" işbu hukukçu raporuna EK 1 olarak sunulmuştur. İşbu hukukçu raporu 30 Haziran 2010 tarihine kadar sunulan bilgi ve belgelerin incelenmesi sonucunda hazırlanmış olup, bu tarihten sonra temin edilen bilgi ve belgelere göre raporun güncellenmesi yükümlülüğümüz bulunmamaktadır.

İşbu hukukçu raporu, Şirket avukatları tarafından sağlanan yazılı ve sözlü bilgiler ve fiziksel bilgi odasında tarafımıza sağlanan belgeler ile yürürlükte olan Türkiye Cumhuriyeti kanunları ve düzenlemeleri çerçevesinde sadece Şirket için hazırlanmış olup, Şirket haricinde hiç kimse, bu rapora dayanmak hakkına sahip değildir.

İşbu hukukçu raporunun hazırlanmasında kullanılan bilgi ve belgelerin eksiksiz ve doğru olduğu kabul edilmiş olup, söz konusu bilgi ve belgelerin tam ve doğruluğu konusunda ayrıca bir araştırma ve soruşturma yapılmamıştır. İşbu raporun kısmen veya tamamen bir halka arz kapsamında izahname veya sirküler veya benzeri halka arz evrakının parçası olarak kullanılması, kopyalanması veya dağıtılması, Şirket dışında üçüncü kişilere karşı verilmiş herhangi bir görüş, beyan veya taahhüt anlamına gelmeyeceği gibi tarafımıza herhangi bir sorumluluk da doğurmaz. Hiç bir yatırımcı, kendi yatırım kararını oluştururken işbu hukukçu raporunu temel almamalıdır.

Şirket tarafından fiziksel bilgi odasında tarafımıza sağlanan dokümanlardan:

- (i) Şirket kuruluş ana sözleşmesi, kuruluş sonrası ana sözleşme değişiklikleri ve bunların yayınlandığı ticaret sicil gazeteleri;

- (ii) 2007, 2008, 2009 ve 2010 yıllarına ilişkin Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanaqları;
- (iii) 2006, 2007, 2008, 2009 ve 2010 yıllarına ilişkin Yönetim Kurulu kararları;
- (iv) Pay defteri;
- (v) İmza Sirküleri;
- (vi) Faaliyet Belgesi;
- (vii) Şirket'in taraf olduğu dava ve takiplere ilişkin rapor ve bilgiler;
- (viii) Şirket'in iştiraklerine ilişkin bilgi ve belgeler;

dahil olmak üzere, işbu hukukçu raporuna ekli Veri Odası İndeksi'nde ve İlave Belge ve Açıklama Listesi'nde yer alan tüm bilgi ve belgelerin asılları üzerinden tarafımızca inceleme yapılmıştır.

Yapmış olduğumuz inceleme neticesinde Şirket ve faaliyetlerine ilişkin tespitlerimiz ile hukuki görüşlerimizi aşağıda bilgilerinize sunuyoruz.

#### **A. Şirket Bilgileri:**

##### **1. Şirket'in Kuruluşu:**

Şirket Ticaret Sicili'ne "Yeditepe İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş." ticari unvanı ile 20 Eylül 1996 tarihinde ve 353242 ticaret sicil numarası ile kaydedilmiş olup Şirket'in unvanı 25 Kasım 1996 tarihinde Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak değiştirilmiş ve 8 Ocak 2008 tarih ve 1/17 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") kararı, T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 11 Ocak 2008 tarih ve B.14.0.İTG.0.10.00.01/401.01- 59128 -3779 -215 sayısı ile izin verilen 16 Ocak 2008 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda alınan ana sözleşme değişikliği kararı ile Şirket bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO")'na dönüştürülerek unvanı Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmiştir.

İstanbul Ticaret Sicil kayıtlarına göre hali hazırda Şirketin merkezi Kavacık, Rüzgarlıbahçe 95. Sokak No: 6 Beykoz/İstanbul adresindedir.

##### **2. Şirket'in Amaç ve Faaliyet Konuları:**

Şirket Ana Sözleşmesinin 5. maddesine göre, Şirket SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere faaliyet gösteren, kayıtlı sermayeli bir anonim ortaklıktır. Şirket Ana Sözleşmesinin 6. Maddesinde belirtildiği üzere, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamaları belirlenirken, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması gerekmektedir.

Şirket Sermaye Piyasası Kanunu (“*Kanun*”) ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (“*GYO Tebliği*”) ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

Şirket ile SPK arasında yapılan yazışmalar incelenmiş ve Şirket’in faaliyetlerini yerine getirmesini engelleyecek herhangi bir yazışma veya karar ile karşılaşmamıştır.

### 3. Şirketin Sermayesi:

Şirket Kanun hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve SPK’nın 8 Ocak 2008 tarih ve 1/17 sayılı izni ile bu sisteme geçmiştir. Şirket’in Ana Sözleşmesinin Sermaye ve Paylar başlıklı 8. maddesine göre, Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerinde 1.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 176.100.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerinde 176.100.000 adet paya ayrılmıştır.

Şirketin Ana Sözleşmesine göre son sermaye artırımında artırılan tutar olan 76.100.000 TL’nin 18.378.161,04 TL’si nakit olarak hissedarlar tarafından, 54.857.070 TL’si Şirket hissedarları Aziz Torun ve Mehmet Torun tarafından aynı olarak, 2.807.730,75 TL’si olağanüstü yedeklerden karşılanmış ve 57.038,21 TL’si yasal yedeklere ait enflasyon düzeltmesi olumlu farklarının sermayeye eklenmesi suretiyle karşılanmıştır. GYO Tebliğine uygun olarak Şirketin sermayesinin 5.000.000 TL’lik kısmından daha fazlası (118.378.161,04 TL) nakit olarak karşılanmıştır.

### 4. Şirketin Hissedarlık Yapısı:

Şirketin pay defterine göre hissedarlık yapısı aşağıdaki gibidir:

HİSSEDAR	HİSSE MİKTARI (TL)	HİSSE ADEDİ	GRUP	TÜRÜ
Aziz Torun	44.870.280	44.870.280	A	Nama
Aziz Torun	43.109.280	43.109.280	C	Nama
Torun Pazarlama A.Ş.	31.698	31.698	A	Nama
Torun Pazarlama A.Ş.	35.220	35.220	C	Nama
Ali Coşkun	3.522	3.522	A	Nama
Mehmet Torun	44.835.060	44.835.060	B	Nama
Mehmet Torun	43.074.060	43.074.060	C	Nama
Yunus Emre Torun	35.220	35.220	B	Nama
Yunus Emre Torun	35.220	35.220	C	Nama
Torun Pazarlama A.Ş.	31.698	31.698	B	Nama
Torun Pazarlama A.Ş.	35.220	35.220	C	Nama
Mahmut Karabıyık	3.522	3.522	B	Nama
<b>TOPLAM</b>	<b>176.100.000</b>	<b>176.100.000</b>		

Şirketin çıkarılmış sermayesinin 44.905.500 adet payı temsil eden 44.905.500 TL nominal kısmının tamamı nama yazılı olup A Grubunu; 44.905.500 adet payı temsil eden 44.905.500 TL nominal kısmının tamamı nama yazılı olup B Grubunu ve 86.289.000 adet payı temsil eden 86.289.000 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup C Grubunu temsil etmektedir.

## 5. Hisse Devri ve İmtiyazlar

Ana Sözleşmenin 8. Maddesi uyarınca A ve B grubu pay sahiplerinin, sahip oldukları C grubu dışındaki payları satmak istemeleri halinde satmak isteyen pay sahibi (Satıcı), öncelikle satmak istediği pay grubundaki pay sahibi olanlara taahhütlü mektupla satış isteğini bildirecektir. Bu yazılı istekte, satmak istediği pay miktarı ve pay satış fiyatı bilgilerinin yer alması zorunludur. Bildirimi alan pay sahipleri 7 işgünü içinde alma isteklerini, taahhütlü mektupla karşı tarafa ulaşacak şekilde bildirmezlerse Satıcı pay satma isteğini yönetim kurulu üyeliğine aday gösterme imtiyazına sahip diğer pay grubundaki pay sahiplerine iadeli taahhütlü mektupla bildirecektir. Bu bildirimde de, satmak istediği pay miktarı ve fiyatı bilgilerine yer verilmesi zorunludur. Bildirimi alan pay sahipleri 7 işgünü içinde alım istekleri Satıcıya ulaşacak şekilde iadeli taahhütlü mektupla bildirimde bulunmazlarsa, Satıcı, payını üçüncü kişilere satmakla yetkilidir. Ancak bu satış, teklifte bulunduğu pay sahiplerine önerdiği koşullardan fiyat, ödeme koşulları gibi hususlarda daha elverişli koşullarda gerçekleştirilemez. Bu fıkra hükmüne aykırı olarak gerçekleştirilen pay devirleri, yönetim kurulu tarafından pay defterine kaydedilemez.

Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın SPK iznine tabidir.

Anılan madde uyarınca A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin iki adedi A Grubu pay sahiplerinin iki adedi B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Yukarıda bahsedilen sınırlamalar dışında, GYO Tebliğinin 15 ve 16. Maddelerine göre halka açılma sonrasında, hiçbir şekilde yönetim kurulu üyeliğine aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratılamaz; Şirket'in lider sermayedarlarının elinde bulunan imtiyazlı A ve B grubu hisselerinin devri SPK'nın ön iznine tabi olup, lider sermayedarın asgari sermaye oranını temsil eden hisselerinin üçüncü kişilere devri halka arz süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca yasaktır.

## 6. Yönetim Kurulu:

Ana Sözleşmenin Yönetim Kurulu ve Görev Süresi başlıklı 13. maddesine göre Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından bir yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 (yedi) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Ana Sözleşmede gayrimenkul yatırım ortaklıklarında bağımsız yönetim kurulu üyelerinin haiz olmaları gereken niteliklere ilişkin olarak GYO Tebliği ve Kurumsal Yönetim İlkelerindeki düzenlemelere de yer verilmiştir. Ana Sözleşmenin 13. Maddesine göre yönetim kurulunda görev alacak üyelerin en az 1/3'ü ile; (i) ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan diğer ortaklar, (ii) ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar, (iii) danışmanlık hizmeti alınan şirket, (iv) işletmeciler, (v) ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan ortaklar ile yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi

ortakların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketler; (vi) ortaklığın iştirakleri arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmamış olmalı ve eş dahil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunmamalıdır.

İlgili maddeye göre yönetim kurulu üyelerinin iki adedi A Grubu pay sahiplerinin iki adedi B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve diğer üç üye genel kurulda gösterilen adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

Torunlar GYO'nun halihazırdaki yönetim kurulu üyeleri 3 Mayıs 2010 tarihinde yapılan genel kurulda seçilmiş ve yönetim kurulu üyeleri arasında görev taksimi, yönetim kurulunun aynı tarihli ve 33 sayılı kararı ile yapılmıştır. Buna göre Torunlar GYO halihazırdaki yönetim kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir:

İsim	Pozisyon	Aday Gösteren
Aziz Torun	Yönetim Kurulu Başkanı	A Grubu Hissedarlar
Ali Coşkun	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	A Grubu Hissedarlar
Mehmet Torun	Yönetim Kurulu Üyesi	B Grubu Hissedarlar
Yunus Emre Torun	Yönetim Kurulu Üyesi	B Grubu Hissedarlar
Mehmet Mumcuoğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Genel Kurul
Ali Alp	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Genel Kurul
Mahmut Karabıyık	Yönetim Kurulu Üyesi	Genel Kurul

Tarafımıza sunulan şirket beyanları ve özgeçmişler çerçevesinde yukarıda anılan yönetim kurulu üyelerinin GYO Tebliğinin 17. maddesi kapsamında üniversitelerin ilgili dört yıllık bölümlerinden mezun oldukları görülmüştür.

Şirket, 3 Mayıs 2010 tarih ve 2010/33 sayılı yönetim kurulu kararına dayanılarak çıkarılan imza sirküleri uyarınca temsil ve ilzam edilmektedir. Buna göre, Şirketin imza yetkilileri aşağıdaki gibidir:

İsim	Grubu	Pozisyon
Aziz Torun	A	Yönetim Kurulu Başkanı
Mehmet Torun	A	Yönetim Kurulu Üyesi
Yunus Emre Torun	B	Yönetim Kurulu Üyesi
İsmail Kazanç	B	Finans Koordinatörü
Lütfü Vardı	B	Muhasebe Müdürü

Şirket adına imzaya yetkili kişilerin yetki dereceleri imza sirkülerinde ayrıntılı olarak belirtilmiştir. Buna göre Şirket adına taahhüdü gerektiren işlem ve belgelerin A grubundan yetkili iki kişinin müşterek imzasını taşıması lazımdır. Ancak bunlardan



bazılarının geçerli olabilmesi için yönetim kurulu kararı alınması şarttır. Ortaklık portföyüne varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin sözleşmeler, kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin sözleşmeler, aracı kuruluşlarla yapılacak sözleşmeler, ortak yatırım yapılmasına ilişkin sözleşmeler, iştiraklerin kısmen veya tamamen devri, yeni iştiraklere ve sermayeye katılınması ile ilgili işlemler yönetim kurulu kararı alınmasını gerektiren işlemler arasındadır.

İmza sirkülerine göre işlem başına 1.000.000 TL veya karşılığı olan veya bu meblağı aşan ödemeler için A grubundan olmak üzere yetkili iki kişinin imzası gerekmektedir. Kara taşıtları alım satımı, yangın ve üçüncü şahıs mali mesuliyet sigortaları ile ilgili işlemler, bankalardaki hesaplar üzerine keşide edilecek çekler ve Şirketin günlük işlerine ilişkin diğer bazı işlemler ise herhangi iki yetkili kişi tarafından imza edilebilir.

## **7. Yönetim Kurulu Toplantıları ve Kararları:**

Ana sözleşmenin 19. maddesine göre yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Ancak ayda en az bir kere toplanması mecburidir. Yönetim kurulu üyelerinden veya denetçilerden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler resen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Yönetim kurulu en az 4 kişi ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

Şirket tarafından veri odasında tarafımıza sunulan 2006, 2007, 2008, 2009 ve 2010 yıllarına ilişkin yönetim kurulu kararları incelenmiştir. Bu kararların çoğunluğunun oybirliğiyle alındığı görülmüştür. Ana Sözleşmede en az 6 üyenin olumlu oyunu gerektiren konularda da alınan kararların usulüne uygun olarak alındığı görülmüştür.

Şirketin aldığı kararların büyük kısmı kredi alınmasına, bağımsız denetim kuruluşu atanmasına, ortaklık portföyünü genişletmek amacıyla taşınmaz alımına ilişkindir.

Şirketin, aldığı kararlarda SPK tebliğlerine atıflarda bulunduğu ve SPK kararlarını dikkate aldığını görmekteyiz. Şirketin SPK tebliğlerini takip ederek kararlarını bu doğrultuda aldığını gösteren örneklerden bir tanesi 10 Şubat 2010 tarihli 2010/07 sayılı karardır. Bu kararda yönetim kurulu, GYO Tebliğinin 25/1 maddesine uygun olarak parselasyon planı ve cins tahsisi yapılamaması nedeniyle yapı kullanım izni alamayan ve kat mülkiyetine tabi olmayan Antalya Deepo Alışveriş Merkezi olarak faaliyette bulunan taşınmazlar ile çevresinde yer alan bazı arazileri kısmi bölünme yolu ile yeni kurduğu iştirakine şirkete devretmiş ve bu taşınmazları Torunlar GYO portföyü kapsamında çıkarmıştır. Benzer şekilde Şirket 15 Mart 2010 tarihli 2010/13 sayılı, 16 Mart 2010 2010/20 sayılı ve 20 Nisan 2010 tarihli 2010/29 sayılı kararlarında GYO Tebliğine atıfta bulunarak GYO'ların yapamayacağı işlerden olan inşaat işlerini çeşitli inşaat firmalarına yaptırmak üzere birçok inşaat sözleşmesi imzalama kararı almıştır.

## 8. Genel Kurul Kararları:

Ana sözleşme, genel kurulun toplantı ve karar nisabına ilişkin özel bir düzenleme içermemektedir. TTK düzenlemesine paralel olarak, Ana Sözleşmenin 30. maddesi uyarınca, genel kurul Şirketin hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanacaktır. Ancak, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde Ana Sözleşme hükümleri uyarınca olağanüstü genel kurul toplanabilir.

Torunlar GYO'nun 2006'dan bu yana gerçekleştirmiş olduğu genel kurullar aşağıdaki gibidir:

Toplantı	Toplantı Tarihi	Ticaret Sicil Gazetesinde Yayımlanma Tarihi	Özellik Arz Eden Konu
2006 faaliyet yılına ilişkin Olağan Genel Kurul	5 Mart 2007	20 Mart 2007	Ana Sözleşme değişikliği (amaç ve konu)
Olağanüstü Genel Kurul	13 Aralık 2007	26 Aralık 2007	Yeni denetçi seçilmesi
Olağanüstü Genel Kurul	16 Ocak 2008	25 Ocak 2008	GYO'ya dönüşme
2007 faaliyet yılına ilişkin Olağan Genel Kurul	25 Haziran 2008	21 Temmuz 2008	Genel
Olağanüstü Genel Kurul	11 Eylül 2008	26 Aralık 2008	Sermaye artırımı
2008 faaliyet yılına ilişkin Olağan Genel Kurul	29 Nisan 2009	26 Mayıs 2009	Genel
Olağanüstü Genel Kurul	9 Mart 2010	6 Nisan 2010	Antalya'daki bazı taşınmazların kısmi bölünme yoluyla TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş.'ye devri
2009 faaliyet yılına ilişkin Olağan Genel Kurul	3 Mayıs 2010	1 Haziran 2010	Genel

Şirket tarafından fiziksel bilgi odasında tarafımıza sunulan Şirket'in 2007, 2008, 2009 ve 2010 yıllarına ait olağan ve olağanüstü genel kurul kararları tarafımızca incelenmiştir. Bu kararların Şirket'in olağan işlerine ve yönetimine ilişkin olduğu tespit edilmiştir.



## 9. Denetçiler:

### i) Yasal Denetçiler

Ana Sözleşmenin 27. maddesi uyarınca genel kurul, pay sahipleri arasından veya dışarıdan bir yıl süre için görev yapmak üzere en fazla iki denetçi seçer. Ana Sözleşme uyarınca denetçilerin Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. 3 Mayıs 2010 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında Kadir Boy ve Gözde Göktürk bir sonraki genel kurula kadar görev yapmak üzere denetçi seçilmişlerdir.

Tarafımıza sunulan şirket beyanları ve özgeçmişler çerçevesinde yukarıda anılan denetim kurulu üyelerinin GYO Tebliğinin 17. maddesi kapsamında üniversitelerin ilgili dört yıllık bölümlerinden mezun oldukları görülmüştür.

### ii) Bağımsız Dış Denetçiler

Ana Sözleşmenin 29. maddesi uyarınca Şirketin hesap ve işlemleri ile ilgili bağımsız denetim hususunda Kanun ve ilgili diğer mevzuata uyulması gerekmektedir.

29 Nisan 2009 tarihli genel kurul toplantısında 2009 yılı finansal tablolarının SPK mevzuatına göre yapılması gereken bağımsız denetimi için Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tayin edilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulunun 25 Ocak 2010 tarih ve 2010/03 sayılı kararı ile 31 Aralık 2007, 31 Aralık 2008 31 Aralık 2009 tarihlerinde sona eren mali yıllara ait konsolide finansal tabloların tekrar bağımsız denetimden geçirilmesi ve 1 Ocak 2010 – 31 Aralık dönemine ait finansal tabloların bağımsız denetimi maksadıyla Price Water House Coopers-Başaran Nas Bağımsız Denetim serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ile sözleşme imzalanmasına karar verilmiştir.

### iii) Komiteler

Ana Sözleşmenin 24. Maddesi uyarınca Yönetim Kurulu Şirketin içinde bulunduğu durum ve gereksinimlere uygun olarak, görev ve sorumluluklarının sağlıklı biçimde yürütülebilmesi için Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve yeterli sayıda başkaca komite oluşturabilir.

Ana Sözleşmenin 25. Maddesine göre denetim komitesi her türlü iç ve dış bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından ve GYO Tebliği ve Ana Sözleşmede belirtilen hususların gerçekleştirilmesinden görevli ve sorumludur. Ana Sözleşmenin 26. Maddesinde göre ise Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemekle yükümlüdür.

Şirket Yönetim Kurulunun 31 Aralık 2010 tarih 2009/58 sayılı kararı ile Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmasına karar verilmiştir.

24 Mayıs 2010 tarih 2010/41 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Denetim Komitesine Şirket bağımsız yönetim kurulu üyelerinden Mehmet Mumcuoğlu'nun başkan Ali Çoşkun ve Mahmut Karabıyık'ın komite üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir. Aynı karar ile

Kurumsal Yönetim Komitesine Şirket bağımsız yönetim kurulu üyelerinden Ali Alp'in başkan, Şerife Cabbar ve Lütfü Vardı'nın komite üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir.

#### **10. Genel Müdür:**

GYO Tebliğinin 19. maddesinin ikinci fıkrasında, maddenin birinci fıkrasında belirtilen şartları taşıyan genel müdürün münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olmasının zorunlu olduğu düzenlenmiştir. Ortaklıkta genel müdür olarak görev yapacak kişinin dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olması ve gayrimenkul yatırımları ile yakından ilgili olan hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması zorunludur. Şirkete genel müdür olarak 29 Mart 2010 tarihli ve 2010/18 sayılı yönetim kurulu kararıyla anılan şartları taşıyan ve aynı zamanda Şirket yönetim kurulu başkanı olan Aziz Torun'un atandığı görülmektedir.

#### **11. Gayrimenkul Değerleme Şirketi**

GYO Tebliğinin 39. Maddesinin 2. fıkrası uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının her yıl sonunu takip eden bir ay içerisinde, portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak bir değerlendirme şirketini ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme şirketini yönetim kurulu kararı ile belirlemeleri, söz konusu yönetim kurulu kararını Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklamaları ve bir örneğini Kurula göndermeleri gerekmektedir. Belirlenen değerlendirme şirketi ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.

Yönetim Kurulunun 27 Ocak 2010 tarih 2010/04 sayılı kararı ile GYO Tebliği 39. Maddeye uygun olarak Şirket portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketi olarak, Prim E Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketleri olarak da Prim E Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin seçilmesine ve konunun SPK'ya bildirilmesine karar verilmiştir.

#### **12. Portföy İşletmeciliği Faaliyet Belgesi**

GYO Tebliğinin 12. Maddesi uyarınca Kurul, gayrimenkul yatırım ortaklığının portföy işletmeciliği faaliyet izni başvurusu ile paylarının kayda alınması başvurusunu birlikte değerlendirir. Portföy işletmeciliği faaliyet izni verilmesinde Kurul esas olarak, ortaklığın faaliyetlerini yürütmeye elverişli bir mekana, donanıma, personele, organizasyona, yöneticilere sahip olup olmadığını inceler ve inceleme sonucunda ortaklığın portföy işletmeciliği faaliyetini yürütebileceği sonucuna varırsa bu konuda yetki belgesi verir. Yetki belgelerinin, verildiği tarihi izleyen onbeş gün içinde ticaret siciline tescili ve TTSG'de ilanı zorunludur. Bu belgeye ilişkin her türlü değişiklik aynı şekilde tescil ve ilan olunur.

Anılan madde uyarınca Şirket'in SPK'dan gayrimenkul portföy işletmeciliğine ilişkin yetki belgesi alması gerekmektedir.

Portföy işletmeciliği faaliyet izni başvurusu Şirket tarafından, SPK'ya kayda alınma başvurusu ile birlikte değerlendirilecek olup, SPK'nın yapacağı inceleme sonucunda, Şirketin portföy işletmeciliği faaliyetini yürütebileceği sonucuna varırsa bu konuda Şirket'e yetki belgesi verilecektir.

## **B. Şirket İştirakleri**

GYO Tebliğinin 32/A maddesi uyarınca ortaklıklar, sadece a) İşletmeci şirketlere, b) Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, c) Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere, d) Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurtdışında kurulu şirketlere, e) İktisap tarihinde gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların ekspertiz değerinin, iştirak edilecek şirketin bilanço aktifinin en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere, f) Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin altyapı hizmetlerinin; ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından yapılmasının zorunlu olması halinde, bu şirketlere iştirak edebilirler. Ancak ortaklıklar tarafından işletmeci şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları son üç aylık portföy tablosunda yer alan portföy değerlerinin % 10'undan fazla olamaz.

Şirket'in her birinde mevcut hissedarlığı %5'den fazla olan, Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi Anonim Şirketi ("**Yeni Gimat**"), Netsel Turizm Yatırımları Anonim Şirketi ("**Netsel**"), TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim Anonim Şirketi ("**TTA**") ve TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim Anonim Şirketi ("**TRN**") olarak 4(dört) iştiraki bulunmaktadır.

Netsel ve TTA Yap-İşlet-Devret modelinde kurulan şirketler olduklarından yukarıda belirtilen GYO Tebliği 32/A maddesinin c bendi kapsamındaki istisnadan yararlandığı kanaatindeyiz.

GYO Tebliği uyarınca TRN şirketi faaliyet konusu itibariyle işletmeci şirket olarak değerlendirilmektedir. Bu nedenle anılan maddenin ikinci fıkrası hükmü gereği Torunlar GYO'nun TRN'deki iştiraki Torunlar GYO'nun hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları son üç aylık portföy tablosunda yer alan portföy değerlerinin % 10'undan fazla olmaması gerekmektedir. Aşağıda detayları verildiği üzere Torunlar GYO'nun portföyünden kısmi bölünme yolu ile ayrılan taşınmazların aynı sermaye olarak konulması suretiyle TRN'ye iştirak edilmiştir. Beyan edilen Şirket portföy toplam değeri ve aynı sermaye ile iştirak edilen TRN toplam iştirak sermayesi esas alındığında %10 sınırının aşılmadığı anlaşılmaktadır.

Yeni Gimat şirketindeki iştirak ise yukarıda sayılan istisna hükümlerinden (e) bendine dayandırılabilmesi tespit edilmiştir. İktisap tarihinde gayrimenkullerin gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların ekspertiz değerinin, Yeni Gimat'ın şirketin bilanço aktifinin en az % 75'ini oluşturup oluşturmadığı finansal veriler ile tespit edilmelidir.

Ayrıca tarafımızca incelenen Şirket ile Sermaye Piyasası Kurulu arasındaki yazışmalarda iştiraklere ve iştirak sınırlamalarına ilişkin herhangi bir aykırılık bulunduğuna ilişkin bir tespiti rastlanılmamıştır.

Şirket'in iştiraklerindeki hisse miktarları ile hisse oranları aşağıdaki gibidir:

<b>İştirakin Ticari Unvanı</b>	<b>Şirket'in Hisse Tutarı (TL)</b>	<b>Şirket'in Hisse Oranı (%)</b>
Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi Anonim Şirketi	2.278.400	%14.83
Netsel Turizm Yatırımları Anonim Şirketi	22.300	%44.6
TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim Anonim Şirketi	400.000	%40
TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim Anonim Şirketi	17.849.518	%99.9
<b>Toplam</b>	<b>20.550.218</b>	

## **1. ŞİRKET İŞTİRAKLERİNE İLİŞKİN BİLGİ**

### **1.1 Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. ("Yeni Gimat")**

#### **a. Kuruluş ve Faaliyet Konusu**

Yeni Gimat'ın faaliyet göstermekte olduğu alan Ana Sözleşmesinde esas olarak arazilerin, alışveriş merkezlerinin, eğlence merkezi, sağlık kompleksleri ve turistik otel komplekslerinin kurulması, işletilmesi ve işletilme haklarının devredilmesi olarak gösterilmiştir.

#### **b. Sermaye ve Hissedarlık Yapısı**

Yeni Gimat'ın 10 Mayıs 2009 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısına ilişkin hazırlanmış cetveli uyarınca, Yeni Gimat'ın toplam sermayesi 15.360.000 TL olup, mevcut hissedar sayısı 1073'dür. Yeni Gimat'ta en yüksek hisse adedine sahip olan 5 hissedarın hissedarlık yapısı aşağıdaki şekildedir:

HİSSEDAR	HİSSE MİKTARI (TL)	HİSSE ADEDİ	HİSSE GRUBU
Torunlar GYO	2.278.000	2.278.000	B
Torunlar Gıda	742.400	742.400	B
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	163.440	163.440	B
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	400	400	A
Türk Diyanet Vakfı	153.200	153.200	B
Türk Diyanet Vakfı	400	400	A
Gimat Pazarlama Anonim Şirketi	137.840	137.840	B
Gimat Pazarlama Anonim Şirketi	400	400	A
Diğerleri	11.464.720	11.464.720	B
Diğerleri	418.800	418.800	A
<b>TOPLAM</b>	<b>15.360.000</b>	<b>15.360.000</b>	<b>14.940.000 B</b> <b>420.000 A</b>

### c. Yönetim Kurulu Kararları/Genel Kurul Tutanakları

2007, 2008 ve 2009 yıllarına ilişkin genel kurul toplantı tutanakları tarafımızca incelenmiş olup, genel kurul tutanaklarının Yeni Gimat'ın olağan işlerine ve yönetimine ilişkin olduğu tespit edilmiştir.

### 1.2 Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. ("Netsel")

#### a. Kuruluş ve Faaliyet Konusu

Netsel'in faaliyetlerinin amaç ve konusu esas olarak her türlü yat işletmeciliği, konaklama, spor ve eğlence tesisleri, yat yanaşma yerleri ve bunların her türlü yan hizmet tesislerinin kurulması ve işletilmesi, bu konulara ilişkin her türlü proje işlerinin yapılması ve müşavirlik hizmetlerinde bulunulması veyat turizminin gelişmesini sağlamak amacıyla yat yarışlarının düzenlenmesidir.

#### b. Sermaye ve Hissedarlık Yapısı

Netsel'in 12 Nisan 2006 tarihinde tescil edilen 10 Mart 2006 tarihli olağan genel kurul toplantısı uyarınca toplam sermayesi 5.000.000 TL olup, her bir hissenin nominal değeri 0.01 TL'dir. Netsel'in 2 Mart 2010 tarihli hazirun cetveli uyarınca mevcut hissedarlık yapısı aşağıdaki gibidir:

HİSSEDAR	HİSSE MİKTARI(TL)	HİSSE ADEDİ	HİSSE GRUBU
Tek-Art	27.500	2.750.000	A
Torunlar GYO	2.300	230.000	A
Aziz Torun	100	10.000	A
Mehmet Torun	50	5.000	A
Yunus Emre Torun	50	5.000	A
Torunlar GYO	10.000	1.000.000	B
Torunlar GYO	10.000	1.000.000	C
<b>TOPLAM</b>	<b>50.000</b>	<b>5.000.000</b>	

**c. Yönetim Kurulu Kararları/ Genel Kurul Tutanakları:**

Netsel'in son beş senelik yönetim kurulu kararları ile genel kurul toplantı tutanakları tarafımızca incelenmiş olup söz konusu yönetim kurulu kararları ile genel kurul tutanaklarının Netsel'in olağan işlerine ve yönetimine ilişkin olduğu tespit edilmiştir.

**1.3 TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. ("TTA")**

**a. Kuruluş ve Faaliyet**

TTA, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yapılan düzenleme ve kararlara uygun olarak konut projeleri geliştirmek, yönetmek, işletmek ve hizmet vermek; bu hizmetlerin sağlanması için gerekli olan ekipmanları satın almak ve satmak amacıyla 7 Ocak 2010 tarihinde kurulmuştur. Torunlar GYO 17 Aralık 2009 tarih ve 2009/52 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile TTA'ya iştirak etmeye karar vermiştir.

**b. Sermaye ve Hissedarlık Yapısı:**

TTA'nın toplam sermayesi 1.000.000 TL olup, her bir hissenin nominal değeri 1 TL'dir. TTA Ana Sözleşmesine göre, TTA'nın mevcut hissedarlık yapısı aşağıdaki gibidir:

HİSSEDAR	HİSSE MİKTARI(TL)	HİSSE ADEDİ	HİSSE GRUBU
Torunlar GYO	400.000	400.000	A
Torunlar Gıda	80.000	80.000	A
Aziz Torun	10.000	10.000	A
Mehmet Torun	10.000	10.000	A
Ahmet Demir	50.000	50.000	B
Turkmall Gayrimenkul	340.000	340.000	B
Turkmall Market	110.000	110.000	B
<b>TOPLAM</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	



#### 1.4 TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. ("TRN")

##### a. Kuruluş ve Faaliyet Konusu

Torunlar GYO 15 Mart 2010 tarih ve 2010/15 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Torunlar GYO'ya ait Antalya Deepo Alışveriş Merkezi ve ilave projelerde kullanılacak olan komşu taşınmazların bulunduğu bölgedeki imar sorunları nedeniyle yapı kullanma izinlerinin alınamamış olması nedeniyle söz konusu taşınmazların kayıtlı değerleri üzerinden kısmi bölünme yolu ile yeni kurulacak TRN'ye aynı sermaye olarak konulması ve TRN'ye iştirak edilmesine karar vermiştir.

Söz konusu taşınmazların değerinin tespiti amacıyla İstanbul 14. Asliye Ticaret Mahkemesi 2010/196 sayılı dosyası ile tespit davası açılmış olup, bilirkişilerce Torunlar GYO'ya ait 27 adet taşınmazların değeri 17.849.518 olarak tespit edilmiş ve Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ uyarınca bölünme yapılmasının uygun olduğuna karar verilmiştir. 9 Mart 2010 tarihli Genel Kurulu'nda kısmi bölünme işlemi oybirliği ile onaylanmıştır.

TRN konut projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek amacıyla 31 Mart 2010 tarihinde kurulmuştur ve 6 Nisan 2010 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

##### b. Sermaye ve Hissedarlık Yapısı

TRN'nin toplam sermayesi 17.850.000 TL olup, her bir hissenin nominal değeri 1 TL'dir. TRN'nin mevcut hissedarlık yapısı aşağıdaki gibidir:

HİSSEDAR	HİSSE MİKTARI (TL)	HİSSE ADEDİ
Torunlar GYO	17.849.518	17.849.518
Aziz Torun	81	81
Mehmet Torun	81	81
Ömer Faruk Torun	80	80
Neslihan Torun Kaya	80	80
Yunus Emre Torun	80	80
Zeynep Torun	80	80
<b>TOPLAM</b>	<b>17.850.000</b>	<b>17.850.000</b>

## C. Uyuşmazlıklar

### 1. Torunlar GYO

#### Genel Değerlendirme

Şirket avukatlarının hazırladığı rapor uyarınca 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in taraf olduğu derdest dava ve icra takibi toplamı 60'dir. Bu davaların/icra takiplerinin 22'sinde Şirket davalı, 36 'sinde ise davacı olup, 2 davada da müdahil konumundadır. Şirket'in taraf olduğu uyuşmazlıkların değerlendirilmesi amacıyla 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla güncellenmiş, Şirket avukatları tarafından hazırlanarak incelememize sunulan belgeler aşağıdaki başlıklarda toplanabilir:

1.1. Şirket Aleyhine Açılan Hukuk Davaları (5)

1.2. Şirket Tarafından Açılan Hukuk Davaları (7)

1.3. Şirket Tarafından Başlatılan İcra Takipleri (27 )

1.4. Şirket Aleyhine Yürütülen İcra Takipleri (1)

1.5. Şirket Aleyhine Açılan İş Hukuku Davaları (15)

1.6. Şirket Tarafından Açılan İdari Davalar (2)

1.7. Şirket Çalışanı Aleyhine Açılan Ceza Davaları (1)

1.8. Şirket'in Müdahil Olduğu İdari Davalar (1)

1.9. Şirketin Müdahil Olduğu Hukuk Davaları (1)

1.10. Şirket Aleyhine/Lehine Açılması Beklenen Davalar (1)

Dosyaların incelenmesi neticesinde Şirket avukatları tarafından sağlanan bilgiler ile bulgularımız arasında herhangi bir uyumsuzluğa rastlanmamıştır. İşbu hukuki görüşün hazırlanmasında derdest olmayan uyuşmazlıklar dikkate alınmamıştır.

Şirketin avukatlarından edindiğimiz bilgiye göre Torunlar GYO aleyhine yürütülen icra takibi bulunmamaktadır.

## 1.1. Şirket Aleyhine Açılan Hukuk Davaları

Bu davaların listesi aşağıdaki gibidir:

Davacı	Mahkeme	Talep	Talep Miktarı
(i) Garanti Sigorta A.Ş.	Kadıköy 2. Asliye Garanti Sigorta A.Ş. Ticaret Mahkemesi Dosya No. 2007/345 E.	Sigorta Rücu davası	36.448 TL
(ii) Elçin Özlem Başak	Bursa Tüketici Mahkemesi 2009/246 E.	Satış bedelinin iadesi, menfi tespit ve tedbir (dava taşınmaz satımının ihlaline ve 396.250 TL tutarındaki sözleşme bedelinin iadesine ilişkindir.)	396,250 TL
(iii)RV Perakendecilik Limited Şirketi ("RV")	İstanbul 6. Asliye Ticaret Mahkemesi Dosya No. 2000/66 E.	Maddi ve Manevi Tazminat	117.274 ABD Doları(maddi) 50.000 TL (manevi)
(iv)Ömer Gültekin	Büyükçekmece Sulh Hukuk Mahkemesi No. 2007/2160 E.	İzale-i Şüyu	-
(v) Altınıyıldız	Ankara 4. Fikri ve Sınai Haklar Hukuku Mahkemesi Dosya No. 2007/329 E.	DEEPO başvurusunun reddi/hükümsüzlüğü talepli dava	-

- (i) Antalya DEEPO'da gerçekleşen yangın sonrasında, sigorta şirketi Gerson aleyhine açtığı davada sigorta bedelininin rücu tazminatını istemiştir. Gerson firması tarafından Şirket'in müdahil olması istenmiştir. Şirket tarafından müdahillğe itiraz edilmiş olup dava halen derdesttir.
- (ii) Dosyadan elde edilen bilgilere göre Elçin Özlem Başak ve Torunlar GYO arasında Korupark'da bir dairenin satışı için 11 Mart 2008 tarihinde bir satış vaadi sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşmeye göre toplam satış bedeli 413.250 TL olup bunun 396.250 TL'si davacı tarafından ödenmiştir. Davacı dava dilekçesinde taraflar arasındaki sözleşmeye göre sözleşme bedeline KDV'nin dahil edilmediğini ve bu sebeple orandaki herhangi bir değişikliğin davacıya iade edilmesi gerektiğini ileri sürmüştür. 14 Nisan 2010 tarihinde davanın kısmen kabul kısmen reddi ile fesih ve bedel iadesi istemini reddine, davacının %10 KDV indirim tutarı olan 35.021 TL nedeniyle borçlu olmadığını tespitine karar verilmiş ve dosya taraflarca temyiz edilmiştir.

- (iii) Şirket 138.740 ABD Doları maddi ve 20.000 TL tutarlı karşı dava açmıştır. İlk derece yargılamasında RV taleplerinin reddine ve Şirket talebinin 41.688,12 ABD Doları tutarında kısmen kabulüne karar verilmiş olup, karar her iki tarafça da temyiz edilmiştir.
- (iv) Bu dava Şirket de içinde olmak üzere toplam 12 kişiye karşı açılmıştır. Dava dilekçesinde davacı Büyükçekmece, Kapıkarakolu, 406 ada ve 17 parsel numaralı taşınmazdaki elbirliği mülkiyetinin giderilmesini (izale-i şüyu) istemektedir. Davada halihazırda diğer davalılar açısından taraf teşkili sağlanmış olup, davanın duruşması 24 Eylül 2010 tarihinde dir.
- (v) Davacı 3 Haziran 2005 tarihinde Şirket adına tescil edilen “DEEPO FABRİKA OUTLET” markasının dünyaca kabul edilmiş ortak bir ifade olan “Fabrika” ibaresini taşıması ve müşterilerin bu marka ile “Altınyıldız Fabrika” markası arasında bir benzerlik kurmaları ihtimalinin güçlü olmasını gerekçe göstererek 556 sayılı Kanun Hükmünde Kararname’ye aykırılık oluşturduğunu iddia etmiştir. Davada mahkeme davanın kısmen kabul ve kısmen reddi yönünde hüküm kurmuş olduğundan dava Şirket tarafından temyiz edilmiştir.

## **1.2. Şirket Tarafından Açılan Hukuk Davaları**

Şirket tarafından tarafımıza sağlanan davalar listesine göre Şirketin açmış olduğu hukuk davaları delil tespiti, el atmanın önlenmesi, izale-i şüyu, taşınmaz değer tespiti, maddi-manevi tazminat ve idari para cezasına itiraz davalarıdır. Bu davaların bazıları mahiyeti icabı değersiz davalar dır. Ahmet Kömbe isimli bir şahsa karşı açılmış 15.000 TL değerinde maddi-manevi tazminat davası bulunmaktadır. Şirketin Çalışma Sosyal ve Güvenlik Bakanlığı Bursa Bölge Müdürlüğü’ne karşı açmış olduğu idari para cezasına itiraz davasında ise dava tutarı 8.960 TL olup dosya inceleme aşamasındadır.

## **1.3. Şirket Tarafından Başlatılan İcra Takipleri**

Şirket tarafından başlatılan ve devam eden takip sayısı 27 olup, kısmi tahsilat yapılmış olması nedeniyle yaklaşık toplam değeri 3.324.568,49 TL’dir. Şirket tarafından başlatılmış olan takiplerden meblağları en yüksek olanlar aşağıdaki gibidir:

<b>Davalı</b>	<b>Talep Miktarı</b>	<b>Tahsilat</b>
Dom Yapı Limited Şirketi	3.079.758 TL	Borçlunun ödeme kabiliyeti bulunmamaktadır.
Sultan Gıda San Turizm A.Ş.	79.175.47 TL	Bu tutar davalıya karşı açılan 16 icra takibinin toplamını içermektedir. Davalı hakkında iflas kararı verilmiş olduğundan takipler durmuştur. İflas dosyasına Şirket adına alacak kaydı yapılmıştır.
Elit Yapı ve Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	73.152 TL	Yapılmamıştır.
Kardeşler Gıda Ticaret Sanayi Limited Şirketi	22.303 TL	Haricen kısmi tahsilat yapılmıştır.
Yusuf Bayat Ortakları Gömlek Sanayi Limited Şirketi	18.305	Alacak tahsil edilmiştir. Ferileri için takibe devam edilmektedir.

#### 1.4. Şirket Aleyhine Yürütülen İcra Takipleri

Takiplerden biri Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı tarafından başlatılmış olup, 13.103 TL değerindedir. Diğer icra takibi ise Ahmet Kömbe tarafından başlatılmış olup 1.110 TL değerindedir.

#### 1.5. Şirket Aleyhine Açılan İş Hukuku Davaları

Şirket aleyhine açılan iş hukuku davalarından meblağı en yüksek olan dava Coşkun Kaplan'ın açmış olduğu iş kazası nedeniyle maddi-manevi tazminat davası olup dava bedeli 25.000 TL'dir. Bir başka iş kazası nedeniyle açılan dava da Rüstem Koç'un açmış olduğu 21.200 TL değerindeki maddi-manevi tazminat davasıdır. Bunun dışında Şirket aleyhine her biri 1.000 TL değerinde olmak üzere, pilot dava niteliğinde toplam 12 tane kıdem, ihbar tazminatı davaları açılmıştır. İş hukukuna ilişkin diğer bir dava ise Sosyal Güvenlik Kurumu'nun açmış olduğu rücu tazminat davası olup talep edilen bedel 7.606 TL'dir.

#### 1.6. Şirket Tarafından Açılan İdari Davalar

Şirket tarafından açılan idari davalar iki tane olup Şirket bir idari davaya da müdahil olmuştur. Bu davalardan biri İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılmış olup biri 95.235 TL tutarındaki idari cezanın iptaline ilişkindir. Diğerisi ise Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı Bursa Bölge Müdürlüğü aleyhine 8.960 TL tutarındaki idari para cezasının iptaline ilişkindir.

Şirket tarafından müdahil olunan idari dava ise Bursa Barosu Başkanlığı, TMMOB Şehir Plancılar Odası Bursa Şubesi, TMMOB Mimarlar Odası Bursa Şubesi, Levent Gencelli ve Lüftü Kırayoğlu tarafından, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 1/5000 ölçekli planda yaptığı tadilat ve Emek Belediyesi Meclisinin 1/1000 ölçekli planda yaptığı

tadilatların ve bu tadilatlarla bağılı olarak Şirket'in maliki bulunduğu taşınmaz üzerindeki alışveriş merkezi ve konut inşaatları ruhsatlarının iptali talebiyle açılan davadır. Şirket davaya müdahil olmuş olup, dava TMMOB Şehir Plancılar Odası Bursa Şubesinin açtığı dava yönünden kısmen kabul kısmen reddedilmiş, diğer davacılar açısından ise süre yönünden reddedilmiştir. Karar Şirket tarafından temyiz edilmiş, Danıştay kararın imar planlarının iptaline ilişkin kısmını onamış, davaların süre yönünden reddine ilişkin kısmını ise bozmuştur. Danıştay'ın bu kararı üzerine Şirket tarafından karar düzeltme yoluna başvurulmuş olup, dava halen derdesttir.

### **1.7. Şirket Yetkilileri Aleyhine Açılan Ceza Davaları**

Şirket avukatlarının raporlarına göre Şirket yetkilileri aleyhine açılan tek bir ceza davası söz konusu olup, bu dava Şirketin Korupark'taki kiracılarından Step Halıcılık'ın taşeron işçisi olan Rüstem Koç'un geçirdiği yaralanmalı iş kazasından dolayı açılmıştır.

### **1.8. Şirket Aleyhine/Lehine Açılması Beklenen Davalar**

Şirket avukatlarından edindiğimiz bilgiye göre Şirket Alsecco İnşaat Sanayi Limited Şirketi'nden Hülya Çavuşoğlu'na karşı 340.417 TL tutarında tazminat davası açmayı planlamaktadır. Belirtmek isteriz ki elimizdeki bilgi bununla sınırlı olup halihazırda uyumsuzluğa ilişkin daha fazla bilgi bulunmamaktadır.

## **2. Torunlar GYO'nun İştiraklerine Karşı Açılan Davalar**

Şirket tarafından Torunlar GYO'nun iştiraklerine ilişkin tarafımıza sunulan davalar listesi 6 Nisan 2010 tarihine kadarki durumu yansıtmaktadır. İştirak şirketlere bundan sonra açılmış veya şirketlerin açtığı davalar işbu rapor kapsamında yer almamaktadır.

### **2.1. Netsel**

Netsel'e ilişkin tarafımıza iki avukat raporu sunulmuştur. Bu raporlardan bir tanesi Netsel'in açmış olduğu davalara, diğeri ise başlattığı icra takiplerine ilişkindir. Şirket tarafından elde edilen bilgiye göre Netsel'e karşı açılmış önemli bir dava bulunmamaktadır. Tarafımıza sunulan dava listesindeki davalar ödemeye itiraz, karşılıksız çek keşide etme, idari cezaya itiraz ve maddi ve manevi tazminat davalarına ilişkindir.

Netsel'e ilişkin icra takipleri listesinde Netsel tarafından başlatılan 140 tane icra takibi olduğu görülmektedir. Bu takiplerin miktarları 935 TL ile 74.000 TL arasında değişmektedir. Davalılar arasında yatları üzerinde Netsel lehine ipotek kurulan yabancı gerçek ve tüzel kişiler olup, bu kişilerin yatlarının yabancı ülkede tescilli olması sebebiyle ipoteğin paraya çevrilmesi uzun bir süreç arzedebilir.

### **2.2. Yeni Gimat**

Yeni Gimat ile ilgili olarak tarafımıza 1 Ocak 2009 ve 31 Aralık 2009 tarihleri arasında Yeni Gimat tarafından açılan veya Yeni Gimat'a karşı açılmış davalar hakkında bilgi veren bağımsız denetim raporları sağlandı. Bu rapora göre Yeni Gimat'a ilişkin davalar aşağıdaki gibidir:



Yeni Gimat tarafından açılan davalar aşağıdaki gibidir:

<b>Dava</b>	<b>Mahkeme</b>	<b>Talep</b>	<b>Talep Miktarı</b>
Sermaye Piyasası Kurumu	Danıştay 13. Dairesi, Dosya No. 2004/2204	Birikimli oylama sistemi ve imtiyazlı hisseleri kısıtlayan 31 sayılı SPK Tebliğinin iptali	-
Sermaye Piyasası Kurumu	Ankara 2. İdare Mahkemesi Dosya No. 2004/2906	SPK tarafından uygulanan para cezasının iptali	48.830 TL
Migros	Ankara 9. Ticaret Mahkemesi	Kira bedellerinin ödenmesi	38.583.090 TL

Yeni Gimat'a karşı açılan davalar aşağıdaki gibidir:

Yukarıda belirtilen rapordaki bilgilere göre yeni Gimat aleyhine toplam değeri 856.400 TL tutarında toplam 7 adet tazminat davası bulunmaktadır. Bu davalardan en büyüğünün tutarı 812.000 TL'dir. Bu tutarın 800.000 TL'si maddi 12.000 TL'si manevi tazminat talebine ilişkindir. Dava yürüyen merdivenden aşağı düşme neticesinde gerçekleşen kaza akabinde Ankara 2. Tüketici Mahkemesinde açılmıştır. Bilirkişi raporu lehe gelmiş olup, dava halen derdest bulunmaktadır. Diğer 6 tazminat davasından en büyüğünün tutarı 16.000.000 TL'dir.

Yukarıda belirtilen tüm uyuşmazlıkların sınırlı incelenmesi sonucunda Şirketi ve Şirket iştiraklerinin faaliyetlerini veya değerini önemli derecede etkileyecek bir uyuşmazlığa rastlanamamıştır. Buna ek olarak, Şirket avukatları da Şirketin ve iştiraklerinin faaliyetlerinin geçici veya sürekli olarak durmasına veya durdurulmasına sebebiyet verecek veya ana faaliyetini sürdürmesi için gereken önemli taşınmazlarının kaybına veya tazyidat altına alınmasına sebebiyet verecek derecede önemli bir uyuşmazlık bulunmadığını teyit etmişlerdir. Son olarak, bilgimiz dâhilinde Şirketin faaliyetlerini veya değerini önemli derecede etkileyecek muhtemel bir dava veya soruşturma mevcut değildir.

## **D. Torunlar GYO ve İştiraklerinin Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler**

Torunlar GYO ve iştiraklerinin faaliyetlerine ilişkin olarak akdetmiş olduğu önemli sözleşmeler (kira sözleşmeleri, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, alışveriş merkezi yönetim sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, vb.) tarafımızca incelenmiş olup, Torunlar GYO ve iştiraklerinin taraf olduğu önemli sözleşmelere ilişkin özet bilgi aşağıda sunulmuştur.

### **1. Torunlar GYO'nun Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler**

#### **1.1 Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi**

Torunlar GYO ile İstanbul İli Büyükçekmece ilçesi, Esenyurt İlçesi F21D24C3D pafta, 2816 ada, 6 parsel'de kayıtlı taşınmazın maliki Mehmet Akdeniz arasında 24 Aralık 2007 tarihinde Kat Karşılığı İnşaat ve Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme uyarınca taşınmazın %64'e tekabül eden kısmı Torunlar GYO'ya bedelsiz olarak devredilmiştir. Sözleşme uyarınca taraflar, taşınmaz üzerinde yapılacak Torum Alışveriş Merkezi Projesi kapsamındaki işyeri ve/veya konutları %64 - %36 oranlarına göre paylaşacaktır.

İnşaat ruhsatının alınmasından itibaren 36 ay içerisinde yapılar inşa edilecektir. İnşaat işlerinde 120 iş gününü aşan gecikmeler için Mehmet Akdeniz'e gecikilen her ay 30.000 ABD Doları gecikme cezası ödenecektir.

Mehmet Akdeniz'e ait olacak işyerleri taraflarca müştereken kiraya verilecek, ilk 20 yıl boyunca sözkonusu işyerlerinden elde edilen net kira gelirinin %75'i Mehmet Akdeniz'e %25'i Torunlar GYO'ya ait olacaktır. 20 yıllık sürenin hitamı ile Torunlar GYO Mehmet Akdeniz'e ait işyerlerinin kirasından pay almayacak, ilgili işyerlerinin tahliye edilmiş olması ve mimari açıdan mümkün olması halinde Mehmet Akdeniz'e ait işyerleri bölünerek münhasıran Mehmet Akdeniz'in kullanımına tahsis edilecektir. Bu şartların gerçekleşmemesi halinde taraflarca işyerlerinin müştereken kiralanmasına devam edilecektir.

Mehmet Akdeniz sözleşmenin imza tarihinden inşaatın tamamlanmasına kadar geçecek sürede taşınmazı ancak Torunlar GYO ile işbu sözleşme hükümlerini kabulüne ilişkin yeni bir sözleşme yapmayı kabul eden üçüncü kişilere satabilir.

Haklı bir fesih sebebi olmaksızın sözleşmenin tek taraflı olarak sona erdirilmesi, sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin gereği gibi ifa edilmemesi halinde, sözleşmeyi ihlal eden taraf diğer tarafın zararın vukuu bulunduğu tarihten itibaren hesaplanacak ticari faizi ile birlikte her türlü zararını tazmin etmekle yükümlüdür. Söz konusu zarar ziyan bedeli 2.000.000 Türk Lirasından az olamaz.

## 1.2 Torunlar GYO'nun Taraf Olduğu Önemli Kira Sözleşmeleri

Torunlar GYO'nun taraf olduğu önemli kira sözleşmelerinin özeti aşağıda verilmiştir.

### 1.2.1 Hastalya ile imzalanan kira sözleşmesi

Torunlar GYO, Hastalya Motorlu Ticaret ve Sanayi A.Ş ("**Hastalya**") ve Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım Yönetim A.Ş. ("**Torun AVM**") arasında imzalanan işbu sözleşmenin konusu Hastalya'ya ait Antalya İli Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü, 10-103 parseller ile 1990-1992 parsellerde bulunan toplam 21.595m<sup>2</sup> arsa ile arsa üzerinde bulunan yapıların ("**Mecur**") 21 yıl süreyle Torunlar GYO'ya kiralanmasıdır.

Torunlar GYO, Mecuru komşu parseldeki Deepo Outlet Center Alışveriş Merkezinin bir eklentisi gibi kullanacak olup, sözleşme konusu yapılarda tadilat yapma mevcut yapıları yıkararak yenilerini inşa etme, söz konusu yapıları işyeri olarak kullanılmak üzere kiraya verme veya açık ya da kapalı otopark olarak kullanma hakkına sahiptir.

Kira Sözleşmesi kira süresinin hitamından 6 ay önce Torunlar GYO tarafından feshedilmezse, sözleşme, kira süresinin son ayında geçerli kira bedeline %50 kira artış oranı uygulanarak 1 yıl süreyle uzayacaktır. 22. yılın sonundan sonra sözleşme tarafların mutabakatı ile uzatabileceklerdir.

Kira sözleşmesinin başlangıç tarihi 1 Ocak 2009 olup her kira yılı 12 aylık süreler olarak tanımlanmıştır. , İlk kira yılı için aylık kira bedeli 23.500 ABD Doları + KDV 'dir İlk on yıl için %3, 11.yıl için %5 ve sonraki yıllar için ise yine %3'lük artış oranı belirlenmiştir.

Kira bedelinin ödenmesinde temerrüde düşülmesi halinde aylık %3 gecikme faizi uygulanacaktır.

Torunlar GYO mecur üzerinde bulunan yapılar üzerinde yapacağı tadilat ve inşaatların tamamlanmasının teminatı olarak 1 yıl süreyle 1.500.000 ABD Doları tutarında banka teminat mektubu ve 427.230 ABD Doları tutarındaki depozito vermekle yükümlüdür.

Torun AVM Torunlar GYO'nun 1.560.000 ABD Doları ile sınırlı olmak üzere işbu sözleşmeden doğacak borç ve faiz gecikme cezası ve sair mali yükümlülüklerine müteselsil kefil ve müşterek müteselsil borçlu olarak kefil olmuştur..

Sözleşme uyarınca, Mecur'un ilk 5 kira yılı içinde tahliye edilmesi ve mevcut binaların yıkılmadan kullanılması halinde Torunlar GYO 5. Yılın sonuna kadar işleyecek kira bedelini cezai şart olarak Hastalya'ya ödeyecektir. Bu tarihten sonra fakat 10. kira yılı sonuna kadar tahliye edilmesi halinde ise teslim aldığı 2800m<sup>2</sup>'yi aşan bina/yapı alanı içim birim fiyat üzerinden kira bedeli ödeyecektir.

Sözleşmede Torunlar GYO lehine önalım hakkı tanınmıştır. Hastalya tarafından kiralananın üçüncü kişilere satılabilmesi için satış bedeli ve şartlarını yazılı olarak noter kanalı ile Torunlar GYO'ya bildirmek ve önalım hakkının kullanılabilmesi için 45 günlük süre vermekle yükümlüdür. Önalım hakkı kullanılmadığı takdirde yeni malikin kiralananın yerini alacağı belirtilmiş Torunlar GYO'nun yeni malike karşı hakları saklı tutulmuştur.

30 Haziran 2010 tarihli Tapu İstem Belgesi incelememize sunulmuş olup kira sözleşmesinin 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren tapu siciline şerh edilmesi talep edildiği anlaşılmaktadır. GYO Tebliğinin 29. Maddesi hükmü uyarınca Torunlar GYO lehine verilen önalım hakkının da tapu siciline şerh edilmesi gerekmekte olup herhangi bir işlem henüz yapılmamıştır.

### 1.2.2 Tesco Kipa Kira Sözleşmesi

Torunlar GYO ile TESCO Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi Anonim Şirketi ("*Tesco Kipa*") arasında 14 Şubat 2007 tarihinde akdedilen işbu kira sözleşmesi ile Korupark Alışveriş Merkezi içerisinde yer alan bağımsız bölümlerin ("*Mecur*") Torunlar GYO tarafından inşa edilerek hipermarket ve perakendecilik amacıyla kullanılmak üzere Tesco Kipa'ya 15 yıl süreyle kiralanmasıdır.

GYO Tebliği'nin 24. Maddesi (d) bendi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları gayrimenkullerinin inşaat işlerini üstlenemezler. İşbu sözleşme 2007 yılında imzalanmış olup, Şirket yetkilileri tarafından inşaat işlerinin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm öncesi tamamlandığı bilgisi verilmiştir.

Tesco Kipa Mecurun açılış tarihinden itibaren hesaplanacak 12 aylık kira süresi için 1.650.000 ABD Doları bedeli garanti edilen asgari kira yanı sıra 12 aylık dönemler için ciro kirası da ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır

Tesco Kipa sözleşmeyi grup şirketlerine hipermarket ve perakende satış faaliyetinin gerçekleştirilmesi şartıyla üçüncü kişilere ise Torunlar GYO'nun onayı ile devretmek, net satış alanının %10'unu geçmemek ve şartıyla alt kiraya verme hakkına sahiptir.

Tesco Kipa lehine önalım hakkı tanınmış olup, mecurun satılması halinde kiracının önalım hakkının kullanması için 15 günlük süre verilmiştir.

Torunlar GYO kira başlangıç tarihinden itibaren ilk 5 yılın sonuna kadar mağaza konseptinde gıda veya ihtiyaç malzemeleri barındıran cafe ve restoranlar hariç gıda perakendeciliği ile rekabet edebilecek ayrı ayrı net satış alanı 250m<sup>2</sup>, toplam net satış alanı 500m<sup>2</sup>'den büyük ulusal veya yerel işletme kurmayacak, işletmeyecek, kiralamayacaktır. Rekabet etmeme yükümlülüğü 5. yılın sonundan itibaren söz konusu işletmelerin toplam net satış alanı için 1000m<sup>2</sup> esas alınacak şekilde uygulanacaktır.

Taraflardan herhangi biri sözleşmeyi haksız olarak feshederse diğer tarafa 5.000.000 ABD doları cezai şart ödemekle yükümlü olacaktır.

### 1.3 Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri

Torunlar GYO'nun gelir kaynaklarından biri portföyde yer alan taşınmazlar üzerinde konut projeleri gerçekleştirmek ve inşa edilen konutları alıcılara satmaktır. Korupark ve Nish İstanbul Konut Projesi kapsamında inşa edilen konutları alıcılarla gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri akdetmek suretiyle satılmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 213. maddesi, Türk Medeni Kanunu'nun 706. Maddesi uyarınca gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin resmi şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Noterlik Kanunu'nun 60. Maddesi uyarınca gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi noter huzurunda düzenlenir. İncelememiz sonucu gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin genel olağan hükümler içerdiği, bununla birlikte bir kısım sözleşmelerin noter huzurunda düzenlenmediği tespit edilmiştir. Yargıtay içtihatlarına göre gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerindeki şekil noksanlığının taşınmazın teslim edilmesinden sonra ileri sürülmesi iyi niyet kurallarına aykırı olup, sonradan ileri sürülen geçersizlik iddialarının reddedildiği görülmektedir.

Torunlar GYO'nun konutları kampanyalı satışlar düzenleme yolu ile de satmakta olduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin hükümleri incelendiğinde alıcının ödemelerde temerrüde düşmesinde öngörülen muacceliyet şartı ile alıcının cayma hakkını kullanma şartlarının Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükümleriyle uygun olmadığı için alıcı aleyhine uygulanamayacaktır.

#### **1.4 AVM Yönetim Sözleşmeleri**

Torunlar GYO, sahip olduğu Alışveriş Merkezlerinin yönetim ve idaresini ve bağımsız bölümlerin kiracılara kiralanmasını yaptığı Yönetim Sözleşmeleri ile gerçekleştirmektedir. Torunlar GYO alt kira sözleşmelerinin tarafı değildir. Söz konusu alt kira sözleşmelerinin standart sözleşme niteliğinde oldukları çoğu sabit bedelli olmak üzere sabit bedel veya ciro kirası üzerinden akdedildikleri tespit edilmiştir. Torunlar GYO'nun taraf olduğu kira sözleşmelerinin genelinin 5 yıl süreli olduğu ve kira bedelinin yıllık %2 ila %3 oranında artırılmasının öngörüldüğü anlaşılmaktadır.

Alt kira sözleşmelerinde Torunlar GYO'nun taraf olmaması ve alışveriş merkezlerinin Yönetim Sözleşmeleri kapsamında kiralanması ve işletilmesi nedeniyle söz konusu sözleşmeler durulmuştur.

##### **1.4.1 Korupark AVM Yönetim Sözleşmesi**

1 Haziran 2010 tarihinde Torunlar GYO ile Torun AVM arasında Korupark AVM'nin yönetimine dair Yönetim Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme 31 Mayıs 2015 tarihine kadar geçerli olup taraflarca üç ay önce yenilenmediği takdirde bir yıl süreyle uzamış sayılacaktır.

Sözleşme çerçevesinde Torun AVM genel yönetim, işletme planının hazırlanması, pazarlama çalışmalar, işletme ve teknik yönetim, raporlama hizmetleri vb hizmetler vermekle ve kiraların ödenmesini takip etmekle yükümlüdür.

Torunlar GYO, Torun AVM'ye "Yönetim Giderleri Bedeli" adı altında her ayın sonu itibarıyla ve aylık hak ediş sistemine göre fatura karşılığı ödeme yapacaktır. Ayrıca, alışveriş merkezine ait kiracılara fatura edilen toplam kira bedelinin toplam tutarı üzerinden %2 oranında "Hizmet Bedeli" Torun AVM'ye ödenecektir.

##### **1.4.2 Zafer Plaza'nın Yönetimine İlişkin Sözleşmeler**

Torunlar GYO Zafer Plaza %72.26'sına sahiptir. Bursa Büyükşehir Belediyesi de %18.937 oranında hisse sahibi olup, kalan hisseler sayısı 99'u bulan diğer maliklere aittir. Torunlar GYO, aşağıda incelenen kira sözleşmeleri ile kendisinin malik olmadığı hisselerle tekabül eden bağımsız bölümleri kiralamıştır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi ile 28 Ağustos 1999 tarihinde yapılan kira sözleşmesi ile Zafer Plaza'nın %18.937'sine tekabül eden bağımsız bölümlerini Bursa Büyükşehir Belediyesinden 10 yıl süre ile kiralanmıştır. Torunlar GYO 18 Mayıs 2010 tarihli yazısıyla sözleşmenin 10 yıl süre ile tekrar uzatılmasını talep etmiş olup, bu konuda Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin ilgili kararı alması beklenmektedir.

13 Nisan 1999 tarihinde muhtelif malikler adına vekaleten hareket eden Bursa Büyükşehir Belediyesi ile imzalanan kira sözleşmeleri ile Zafer Plaza'nın %1.753 ve %7.452'sine tekabül eden bağımsız bölümlerini 10 yıl süre ile kiralanmıştır.. Şirket'ten edinilen bilgiye göre kira sözleşmesi 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunu uyarınca birer yıllık dönemlerle uzamaktadır.

Torunlar GYO, kendi malik olduğu ve yukarıda belirtilen kira sözleşmeleriyle kiralama yetkisine sahip olduğu bağımsız bölümlerin tamamını 9 Ekim 1999 tarihli kira sözleşmesi ile Zafer Plaza İşletmecilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ("**Zafer Plaza İşletmecilik**") 10 yıl süre ile kiralamıştır. Şirket yetkililerinden alınan bilgiye göre kira sözleşmesi hala yürürlüktedir. Zafer Plaza İşletmecilik işbu sözleşme ile Zafer Plaza'da bulunan bağımsız bölümlerin tamamının kiraya verilmesi, kira bedellerinin tespiti ve tahsilini yerine getirmektedir.

Belediye ve diğer maliklere ait bağımsız bölümlerin kira sözleşmelerinin özel şartlarına göre, Torunlar GYO'ya kiralanmış bağımsız bölümlerin alt kirasından elde edilen kira gelirleri Zafer Plaza İşletmecilik uhdesinde toplanmaktadır. Bu gelirler yapılan işletme masrafları ile diğer masraflar düşüldükten sonra elde edilen net gelir arsa payı oranında ilgili maliklere ödenmektedir.

## **1.5 Adi Ortaklık Sözleşmeleri**

GYO Tebliğinin 25. Maddesi (d) bendi ile 36 maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları yürüttükleri projelerin inşaat işlerini üstelenemezler. Bununla birlikte GYO Tebliğinin 37 maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları münhasıran bir projeyi gerçekleştirmek amacıyla, gerçekleştireceği projenin inşaat işlerinin yürütülebilmesini sağlamak üzere bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilir. Torunlar GYO tarafından oluşturulan adi ortaklıklar ve üstlendikleri projelere ilişkin özet bilgi aşağıda sunulmuştur.



### 1.5.1 Torunlar GYO Danış Yapı Adi Ortaklığı

Torunlar GYO (eski adıyla Toray İnşaat) ile Danış Yapı Madencilik Nakliye Petrol Gıda Oto Tamiri ve Yedek Parça Sanayi Limited Şirketi ("**Danış Yapı**") arasında 9 Ekim 2007 tarihinde akdedilen sözleşme ile taraflarca aşağıdaki şart ve koşullar ile adi ortaklık kurulmuştur.

Adi Ortaklığın amacı T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("**TOKİ**") tarafından ortaklık adına ihale edilen "İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Kayabaşı Mevkiinde Yeralan Alanın Hafriyat Döküm Alanı Olarak Kullanıldırılması İşi" ("**Proje**") nin ihale sözleşmesine uygun olarak yapılmasıdır.

Adi Ortaklığın sermayesi 500 TL olup hissedarlık yapısı Torunlar GYO %99,99, Danış Yapı %0,01 olarak belirlenmiştir.

Taraflardan herhangi biri Adi Ortaklık sözleşmesi altındaki yükümlülüklerini yerine getirmediği takdirde diğer ortağın uğradığı zararı tazminle yükümlüdür.

Adi Ortaklık ile TOKİ arasında 10 Ekim 2007 tarihinde imzalanan İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Kayabaşı Mevkiinde Yeralan Alanın Hafriyat Döküm Alanı Olarak Kullanıldırılması İşine Ait Sözleşme ("**Sözleşme**") uyarınca Proje kapsamındaki işler 21.655.000 TL götürü bedel üzerinden tamamlanacaktır. Sözleşme hükümleri tarafımızca incelenmiş olup, standart ihale sözleşmeleri hükümlerini içermektedir.

Adi Ortaklığın talebi ve TOKİ'nin onayı ile sözleşme konusu işler için çeşitli süre uzatımları alınmış üstlenilen işlerin geçici kabulü 26 Mart 2010 tarihinde TOKİ tarafından gerçekleştirilmiş olup, kesin kabulü henüz yapılmamıştır.

### 1.5.2 Torunlar Özyazıcı Proje Ortaklığı Sözleşmesi

Özyazıcı İnşaat Elektrik, Makine, Müşavirlik ve Taahhüt Limited Şirketi ("**Özyazıcı**") ile Torunlar GYO arasında 26 Şubat 2009 tarihinde imzalanan Proje Ortaklığı Sözleşmesi ile Yenibosna Köyaltı mevki, Bahçelievler, İstanbul, Pafta No. 24 3DS 3A, Ada No. 338, Parsel No. 1 arazi üzerinde Nish İstanbul projesinin inşa edilmesine ilişkin olarak kurulmuştur. Sözleşme inşa edilen binaya ilişkin yapı kullanım izni alınmasına veya en geç 28 Nisan 2008 tarihinden itibaren 5 yıl süre ile geçerlidir.

Yukarıda belirtilen arazi, Özyazıcı ile İstanbul Yem Sanayi ve Ticaret A.Ş. (işbu sözleşmenin imzalanmasından sonra bu şirket Kombassan Giyim Gıda Turizm Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş. ile birleştiği için bundan sonra "**Kombassan**") olarak anılacaktır) arasında 26 Aralık 2008 tarihinde imzalanan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine istinaden ("**Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi**") Özyazıcı tarafından satın alınmıştır.

Proje Ortaklığının sermayesi 40.000.000 TL olarak belirlenmiş olup sermayenin 24.000.000 TL'si Torunlar GYO 16.000.000 TL'si Özyazıcı tarafından karşılanacaktır.

Özyazıcı ile Kombassan arasında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca yapılacak inşaatın satışından elde edilen gelirlerin %31'i Kombassan'a ödenecektir. Bu kısmın ödenmesinden sonra kalan gelir Proje Ortaklığının hesabına aktarılacak ve proje finansmanında kullanılacaktır. Finansman ihtiyacının sona ermesi sonrası elde edilen gelirler Torunlar ve Özyazıcı tarafından ortaklık oranları nisbetinde paylaşılacaktır.

Proje Ortaklığı, biri Torunlar GYO diğeri Özyazıcı tarafından atanacak iki kişi kişilik İcra Kurulu tarafından yönetilecektir. İcra Kurulu sözleşmelerin imzalanması, inşaat işleri, nakit ve teminat kredilerinin ve proje finansmanı sağlanması, dahil projenin yürütülmesi ile ilgili kararları üyelerin oybirliği ile alır. Oybirliği sağlanamadığı takdirde ilgili konuda karar vermek üzere İsmet Yıldırım'a başvurulacaktır. İsmet Yıldırım'ın vereceği karar bağlayıcıdır.

Proje Ortaklığı gerek bu sözleşme gerekse Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ve eklerinde yer alan taahhütlerin yerine getirilmesine kadar devam edecektir. Ortakların yönetim ve denetimini önemli ölçüde değiştirecek pay devri yapmaları diğer taraf sözleşmeyi feshedebilir.

Sözleşmenin haklı neden olmaksızın feshi halinde 10.000.000 TL tutarında cezai şart öngörülmüştür.

### **1.6 Torunlar GYO'nun Taraf Olduğu Önemli Kredi Sözleşmeleri**

GYO Tebliğinin 35. Maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları son üç aylık portföy tablosunda yer alan net aktif değerlerinin üç katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayrinakdi kredileri de dikkate alınır.

GYO Tebliğinin 34. Maddesinde ise gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebileceği aksi takdirde portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunulamayacağı belirtilmiştir. Bu şekilde doğacak toplam yükümlülüklerin değeri ortaklık portföyündeki varlıkların rayiç değerleri toplamını aşamaz.

Tarafımızca yapılan incelemelerde Torunlar GYO tarafından portföy varlıkları üzerinde kredi kullanım amacıyla bankalar lehine ipotek tesis etmiş olduğu belirlenmiştir ve kredi sınırlamalarına uyulduğu takdirde söz konusu husus GYO Tebliğine herhangi bir aykırılık teşkil etmemektedir.

Torunlar GYO'nun taraf olduğu önemli kredi sözleşmelerinin özeti aşağıda verilmiştir.

- (a) Torunlar GYO ile Akbank T.A.Ş Malta şubesi arasında 18 Ocak 2008 tarihinde 10 yıl vadeli 150.000.000 Euro tutarında genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir. Torunlar GYO'nun mütemerrit duruma düşmesi halinde döviz cincinden kredilere uygulanacak en yüksek kredi faizi oranının iki katı oranında temerrüt faizi işletilecektir. Sözleşme uyarınca Aziz Torun ve Mehmet Torun müşterek borçlu ve müteselsil kefil sıfatıyla kredi sözleşmesi yükümlülüklerinden ayrı ayrı sorumlu tutulmuşlardır. Sözleşme uyarınca Torunlar GYO Akbank'ın onayı olmaksızın Akbank lehine ipotek tesis edilmiş taşınmaz üzerinde herhangi başka

bir takyidat tesis edemez ve bir yıldan daha uzun süreyle kiralayamaz. Taraflar arasında 18 Mart 2008 tarihinde imzalanan ek protokol ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi Emek Köyü Pafta No.519 Parsel No.12 üzerinde Akbank T.A.Ş lehine birinci derece birinci sırada 225.000.000 Euro bedelli ipotek tesis edilmesi kararlaştırılmıştır. Kredi kullanımı ve ipotek tesisi 24 Ocak 2008 tarihli 2008/7 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla oybirliği ile onaylanmıştır. Ayrıca taraflar arasında yapılan 24 Ocak 2008 ve 26 Şubat 2009 tarihli Mevduat Rehni Sözleşmeleri uyarınca Akbank T.A.Ş. Malta Şubesi nezdinde asgari 150.000.000 Euro ve 372.000 tutarındaki mevduatı kredi borçlarının teminatı olarak Akbank T.A.Ş.'ye rehnedilmiştir. Taraflar arasında imzalanan benzer bir sözleşme ile 225.000.000 Euro ve 500.000.000 TL tutarında mevduatlar üzerinde rehin tesis edilmiştir. Banka ile torunlar GYO arasındaki yazışmalardan kredi sözleşmesi hükümleri uyarınca Bursa Korupark Alışveriş Merkezinde yer alan kira sözleşmelerinden doğmuş/doğacak kira bedellerinin Banka'ya temlik edildiği anlaşılmıştır.

- (b) Torunlar GYO ile İş Bankası Kozyatağı Şubesi arasında 16 Eylül 2009 tarihli ve beş yıl vadeli 100.000.000 ABD Doları tutarında genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir.. Bir yıllık ödemesiz süreden sonra ilk faiz /ana para ödemesi 2010 Eylül'de yapılacaktır. Torunlar GYO mütemerrit duruma düşmesi halinde cari hesap kredilerine uygulanan en yüksek cari faiz oranının iki katı oranında temerrüt faizi işletilecektir. Sözleşme uyarınca Aziz Torun ve Mehmet Torun müşterek borçlu ve müteselsil kefil sıfatıyla kredi sözleşmesi yükümlülüklerinden ayrı ayrı sorumlu tutulmuşlardır. Banka lehine İstanbul İli Esenyurt İlçesi Ada No. 2618 Parsel No. 18'de kain taşınmaz üzerinde 120.000.000 ABD Doları bedelli birinci dereceden birinci sırada ipotek tesis edilmiştir. Kredi kullanımı ve ipotek tesis edilmesi 17 Eylül 2009 tarih 2009/36 sayılı oybirliği ile alınan Yönetim Kurulu kararı ile onay verilmiştir. Sözleşme uyarınca Torunlar GYO taşınmaz ve taşınmaz üzerinde bulunan müstemilatı İş Bankasının onayı olmaksızın devredemez veya kiralayamaz. Kredi Deepo Outlet Center bünyesinde halihazırda sözleşmesi bulunan kiracılardan alacaklar temlik edilmesi, sözleşmesi henüz imzalanmamış kiracılardan ise alacakların temlikine ilişkin taahhütname alınması kaydıyla verilmiştir.
- (c) Torunlar GYO ile Garanti Bankası Mecidiyeköy Şubesi arasında 22 Şubat 2010 tarihli ve 7 yıl vadeli 100.000.000 ABD Doları tutarında işletme kredisi kullanımı için genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir. Torunlar GYO mütemerrit duruma düşmesi bankaca tespit edilmiş en yüksek kredi faiz oranının yıllık %50 fazlası oranında temerrüt faizi işletilecektir. Sözleşme uyarınca Aziz Torun ve Mehmet Torun müşterek borçlu ve müteselsil kefil sıfatıyla kredi sözleşmesi yükümlülüklerinden ayrı ayrı sorumlu tutulmuşlardır. Sözleşme uyarınca ana sözleşme ve imza sirkülerindeki değişiklikleri bankaya bildirmekle yükümlü olmakla bereaber kontrol değişikliklerinin sözleşme ihlali sayılacağına dair bir hüküm bulunmamaktadır. Kredinin teminatı olarak 30 Kasım 2007 tarihinde Türkiye Garanti Bankası lehine birinci dereceden 100.000.000 ABD Doları bedelli ipotek tesis edilmiştir. Garanti Bankası Lüksemburg Şubesi ile Torunlar GYO arasında akdedilen 12 adet Mevduat Rehni Sözleşmesi uyarınca Torunlar GYO hesapları Garanti Bankası Lüksemburg Şubesine rehnedilmiştir. Bu

sözleşmelerden 8 adedinin limiti 10.000.000 ABD Doları 4 adedinin limiti 5.000.000 ABD Dolarıdır.

Torunlar GYO'nun taraf olduğu ve miktarı 10.000.000 TL tutarını aşan Türk Lirası ve döviz karşılığı kredilerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda özet olarak sunulmaktadır.

Banka	Sözleşme Adı	Kredi Miktarı	Kredi Kullanım ve Vade Tarihi
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Genel Kredi Sözleşmesi	15.000.000 ABD Doları	30 Aralık 2009 - 30 Aralık 2012
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Genel Kredi Sözleşmesi	18.000.000 ABD Doları	16 Haziran 2010 - 15 Haziran 2012
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Genel Kredi Sözleşmesi	15.000.000 ABD Doları	17 Kasım 2009 - 17 Kasım 2011
Garanti Bankası A.Ş.	Genel Kredi Sözleşmesi	13.100.000 ABD Doları	24 Ağustos 2009 - 13 Ağustos 2010
Akbank T.A.Ş.	Genel Kredi Sözleşmesi	11.600.000 TL	11 Aralık 2009 - 9 Aralık 2011

## 2. Torunlar GYO İştiraklerinin Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler

### 2.1 Netsel'in Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler

#### Netsel Marina ile Hazine Müsteşarlığı Arasında İmzalanan Taahhüt Senedi

Netsel Marina ile Hazine Müsteşarlığı arasında imzalanan Taahhüt Senedi ile Muğla Marmaris'de bulunan arsa üzerine yat limanı inşa edilerek 22 Aralık 1988 yılından 22 Aralık 2037 yılına kadar 49 yıl süre ile işletilmesi için irtifak hakkı tesis edilmiştir. 11 Ocak 1989 tarihli kesin tahsis belgesi uyarınca söz konusu arsa üzerinde Netsel Marina lehine irtifak hakkı yolu ile kesin tahsis yapılmıştır. Netsel Marina'nın Taahhüt Senedi kapsamındaki önemli yükümlülüklerin özeti aşağıda verilmiştir.

- Arsa kullanım amacına uygun olarak kullanılacak ve ilgili bakanlıkların izni olmadan herhangi bir devredilmeyecek, irtifak hakkı konusu arsa üzerinde ipotek tesis edilmeyecektir. Hisse devirleri de izne tabidir.
- İrtifak Hakkı bedeli ilk yıl için 63.450.055 TL olarak belirlenmiş olup, Devlet İhaleleri Genelgesinde belirtilen artış oranları uygulanacaktır. Ödemelerin yapılmasında iki yıl üst üste temerrüde düşülmesi halinde irtifak hakkı iptal edilecektir.
- İrtifak hakkı (i) Hazineye ait yerlerde inşaat yapılması (ii) Netsel Marina Turizm İşletme belgesinin iptali (iii) işbu taahhütnamede yer alan veya Kültür ve Turizm Bakanlığı, Maliye Bakanlığı veya gümrük Bakanlığınca öngörülen yükümlülüklerin yerine getirilmemesi (iv) vergi kaçakçılığı yapılması hallerinden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde iptal edilecek taşınmaz ve üzerindeki tesisler Hazineye herhangi bir hak talep edilmeksizin teslim edilecektir.
- İrtifak Hakkının iptali/son bulması ile taşınmazın tahliye edilmemesi ve tesislerin sağlam ve işler şekilde teslim edilmemesi halinde gecikilen her gün için ilgili yıla ait irtifak bedelinin %20'si tutarında gecikme cezası ödemek zorundadır.

Tarafımızca yapılan incelemelerde izinsiz hisse devri yapıldığı görülmüştür. Anılan hisse devirleri Torunlar GYO'nun Netsel'e iştirak etmesinden önce gerçekleşmiştir.

4916 sayılı kanunun Geçici 2. Maddesine göre kanunları uyarınca turizm yatırımı yapılmak amacıyla adlarına kamu arazisi tahsis edilen ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, ilgili bakanlıkların iznine tâbi işlemleri izinsiz olarak gerçekleştiren veya sözleşmelerine aykırı davranan yatırımcılar ve işletmeciler hakkında açılan davalardan; cari yıl proje maliyet bedelinin % 3'ü ile dava masraflarını defaten ödemeleri, sözleşmeden doğan mali yükümlülüklerini yerine getirmeleri ve ilgili bakanlıklar ile yeniden sözleşme yapmaları kaydıyla vazgeçilir, bu şartların yerine getirilmesi kaydıyla, dava açılması gerekenler için ise dava açılmaz ve tahsisleri devam eder.

Bu çerçevede Turizm ve Kültür Bakanlığı'nın 8 Şubat 2010 tarihli yazısı ile Netsel'in ilgili yazının tebligat tarihinden itibaren 3 ay içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığına veya Maliye Bakanlığına başvurması, Proje maliyet bedelinin %3'üne tekabül eden 1.946.365,87 TL'nin ve yeni irtifak hakkı bedeli 324.394,31 TL'nin ödeneğine dair noter onaylı taahhütname verilmesi şartıyla 4916 sayılı kanunun geçici 2. Maddesinden yararlandırılmasına karar verilmiştir. Tarafımızca yapılan incelemelerde Netsel'in konu ile ilgili olarak Turizm ve Kültür Bakanlığına gerekli müracaatta bulunduğu tespit edilmiştir.

## **2.2 Yeni Gimat'ın Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler**

### **2.2.1 Yeni Gimat ile Migros T.A.Ş. arasında İmzalanan Kira Sözleşmesi**

Yeni Gimat ile Migros T.A.Ş. arasında imzalanan 4 Nisan 1997 tarihli protokol uyarınca Migros T.A.Ş tarafından Yeni Gimat'ın malik olduğu taşınmaz üzerinde 76.000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde inşa edilecek Alışveriş Merkezinin 23.000m<sup>2</sup>'si Migros T.A.Ş 53.000 m<sup>2</sup>'si Yeni Gimat'a ait olacaktır. Yeni Gimat sahip olacağı 53.000m<sup>2</sup> lik alanı Migros'a kiraya verilecektir.

Taraflar arasında 16 Mayıs 2001 tarihinde imzalanan kira sözleşmesi ile söz konusu alan 12 yıl süreyle yıllık 10.500.000 ADB Doları kira bedeli üzerinden kiralanmıştır. Kira bedeli ilk kira yılının sona ermesini müteakip TÜFE oranında arttırılacaktır. Migros T.A.Ş. kiralanandaki bağımsız bölümleri alt kiraya verme hakkına sahiptir. Migros T.A.Ş. kira sözleşmesinin süresinden önce kiralananı tahliye etmesi halinde kalan süreye tekabül eden kira bedeli muaccel olacağı gibi Migros T.A.Ş Yeni Gimat'ın zararlarını tazmin etmekle yükümlü olacaktır.

### **2.2.2 Ankamall Alışveriş Merkezi Yönetim Sözleşmeleri**

Yeni Gimat ile Koç-Ece Proje Yönetimi ve Ticaret Anonim Şirketi arasında ilk olarak Yeni Gimat Alışveriş Merkezinin Yönetimi için, Yeni Gimat Alışveriş Merkezi ile Migros Alışveriş Merkezinin birleştirilmesinden sonra (yan yana bulunan iki ayrı alışveriş merkezi proje planları değiştirilerek ve inşaat yapılarak birleştirilmiştir) Ankamall adını almıştır.



Ankamall Alışveriş Merkezi Yönetim Sözleşmesi uyarınca Migros ve Gimat Alışveriş merkezleri ayrı yıllık planlara göre işletilecek ve işyerleri Koç Ece tarafından yönetim sözleşmelerinde belirtilen şartlarla kiraya verilecektir. Söz konusu sözleşmeler tarafımızca incelenmiş olup Yeni Gimat'ı ağır yükümlülükler altına sokmadığı faaliyet konusu kapsamında tarafların yükümlülüklerinin dengeli olarak düzenlendiği sözleşmeler olduğu kanaatine varılmıştır.

### 2.2.3 Yeni Gimat ile Laledan Turizm arasında İmzalanan Kira Sözleşmesi

30 Mart 2006 tarihinde imzalanan sözleşme ile Crowne Plaza Otel Yeni Gimat tarafından Laledan Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi ("**Laledan Turizm**")'ne kiralanmış, taraflar arasında 7 Mayıs 2009 tarihinde yapılan ek sözleşme ile kira sözleşmesi tadil edilmiştir.

Mevcut kira sözleşmesi uyarınca kira başlangıcı 7 Ağustos 2008 tarihi olup, 31 Mart 2036 tarihinde sona erecektir. Taraflardan herhangi biri kira süresinin hitamından 6 ay önce bildirimde bulunmadığı takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl süre ile uzatılacaktır.

Sözleşme uyarınca Laledan Turizm, Crowne Plaza Otel'i işletme, bağımsız bölümlerini alt kiraya verme hakkına sahiptir. İlk iki yıl için kira bedeli 2.000.000 ABD Doları + KDV olup, 2012 yılından itibaren kira sözleşmede öngörülen kira artış oranları ile artırılabilecektir. Laledan Turizm'in 1.000.000 ABD Doları tutarına tekabül eden avans ödemesi 2008 ve 2009 kira bedellerinden mahsup edilecek olup, Laledan Turizm aynı bedelde teminat vermekle yükümlüdür.

Söz konusu teminat, kesin teminat mektubunun verilmesini müteakip kira bedellerinden mahsup edilecektir. Laledan Turizm 2 aylık kira bedelini ödemediği takdirde düşesi halinde ilgili kira yılına ait yıllık kira bedeli muaccel hale gelecektir. Laledan Turizm 2.000.000 ABD Doları tutarında kesin teminat mektubu vermekle yükümlü olup otelin tahliyesi ve Yeni Gimat'a sözleşme altında herhangi bir borcu olmadığını tespitini müteakip teminat mektubu Laledan Turizm'e iade edilecektir. Taraflar 3. kira yılından sonra 12 ay önceden yapacakları bildirim ile sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir.

### 2.3 TTA'nın Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler

#### Samsun Büyükşehir Belediyesi Eski Tekel Sigara Fabrikasının Yenilenerek İşletilmesine Dair Sözleşme

Samsun Büyükşehir Belediyesi ("**Belediye**") tarafından Torunlar GYO - Turkmall Ortak Girişimine ihale edilen ve Belediye ile Torunlar GYO - Turkmall arasında 4 Ocak 2010 tarihinde imzalanan ihale sözleşmesinden doğan tüm alacak ve borçları TTA'ya devretme talebinde bulunmuş söz konusu talep Belediye tarafından onaylanmıştır.

Sözleşme uyarınca TTA Samsun Eski sigara Fabrikası ve Müştemilatlarının alışveriş merkezi ve/veya otel olarak yenileyerek ve 30 yıl süre ile işletecektir..

Sözleşme uyarınca TTA lehine 30 yıl süre ile daimi ve müstakil üst hakkı tesis edilecek ve Belediyeye gelirlerden pay ödenecektir. TTA tarafından 2.010.000 ABD Doları kesin teminat verilmiş olup, inşaatın tamamlanması ile kesin teminat iade edilecek ve yerine işletme süresi boyunca geçerli olacak 330.000 ABD doları tutarında kesin teminat



mektubu verilecektir. Söz konusu teminat mektubu her 5 yılda bir 55.000 ABD Doları azaltılacaktır.

İdareden kaynaklanan sebepler dışında inşaat ruhsatının 6 ay içinde alınmaması halinde TTA'ya 45 günlük ihtar verilecek, ruhsatın alınmaması halinde sözleşme feshedilerek teminat mektubu gelir kaydedilecektir.

Medeni Kanununun 780. maddesine göre irtifak hakkının (aynı zamanda üst hakkının) kurulması tapu kütüğüne tescile bağlıdır. Yine 781. Maddeye göre irtifak hakkının kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerli olabilmesi resmî şekilde düzenlenmesine bağlıdır. Bu resmi şeklin içeriği Tapu Kanununun 26. Maddesinde düzenlenmektedir. Söz konusu düzenlemeler uyarınca sözleşme tapu memuru veya tapu sicil muhafızı tarafından düzenlenmelidir. Henüz tapuda üst hakkı tesis edilmemiştir. Yargıtay içtihatlarına göre şekil şartı yerine getirilmemiş olan üst hakkı sözleşmeleri üst hakkı tesisi vaadi sözleşmesi olarak kabul edilmektedir. Sözleşmede bahsi geçen üst hakkı tesisinin TTA lehine kurulması için üst hakkı tesisi vaadi sözleşmesine dayanılarak tapu nezdinde üst hakkı tesis edilmeli ve tapuya tescil ettirilmelidir.

#### **2.4 TRN'nin Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler**

##### **Antalya Deepo Outlet Center Yönetim Sözleşmesi**

Antalya Deepo Outlet Center'ın yönetimine dair 31 Mart 2010 tarihinde 31 Aralık 2010 tarihinde kadar geçerli olmak üzere TRN ile Torun AVM arasında Yönetim Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme süresinin hitamından bir ay önce feshedilmediği takdirde bir yıl uzayacaktır. Net işletme karının %95'si (KDV hariç) TRN tarafından Torun AVM'ye aylık kira işletme bedeli olarak fatura edilecektir. Kalan %5'lik miktar ise Torun AVM'ye yönetim ücreti olarak bırakılacaktır. Sözleşme'nin uzaması halinde ise taraflar işletme kira bedelini karşılıklı mutabakatla değiştirebileceklerdir.

Torun AVM, alışveriş merkezini TRN tarafından önerilen standart sözleşme uyarınca kiralamak, kira sözleşmesi ve taşeronlarla yapılacak her türlü sözleşme dahil alışveriş merkezi yönetimi için gerekli sözleşmeleri akdetmek ve personel istihdam etmek, kiracı kiralayan ilişkilerinin yürütmek, muhtemel etkinlik alanları ve otoparkı kiralamak ve işletmek, makine teçhizat, bakım, onarım işlerini yapmak dahil alışveriş merkezinin yönetimini sağlamak, yıl sonu mali tablolarının hazırlanması için gerekli verileri TRN'ye sunmak ve kiracı cirolarına/satışlarına ilişkin aylık performans raporlarının hazırlanmakla yükümlüdür.

## E. Taşınmazlar

Tarafımızca yapılan incelemede Prim E Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (“Prime”) tarafından hazırlanan 30 Haziran 2010 tarihli Torunlar GYO portföyünde bulunan taşınmazların tapuları, takyidat belgeleri, inşaat ruhsatları ve yapı kullanma izin durumlarına ilişkin bilgileri içeren değerlendirme raporları incelenmiş olup Torunlar GYO portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin değerlendirmelerimiz, gayrimenkullerin GYO tebliği uyarınca aranan yapı kullanım izinleri açısından durumu, üzerlerinde takyidat olup olmadığı konularıyla sınırlı olarak tarafımıza Şirket tarafından sunulan evraklar ve gayrimenkullere ilişkin Prime tarafından hazırlanan raporlarında yer alan bilgilerin doğru ve güncel olduğu varsayılarak yapılmıştır.

GYO Tebliğinin 25. Maddesinin (m) bendi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları “portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler.”

Bununla birlikte, GYO Tebliğinin 34. Maddesi uyarınca kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.

Tarafımıza sunulan takyidat belgeleri ve bağımsız denetim raporlarına göre GYO tebliğinin 34. maddesine uygun olarak yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki bazı varlıklar üzerinde ipotek tesis edildiği görülmüştür. Ayrıca GYO Tebliğinin 25. Maddesinin (m) bendine zikredilen gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat şerhine rastlanılmamıştır.

GYO Tebliğinin 25. Maddesinin (I) bendi uyarınca Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, SPK mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde anılan yapının, yapı kullanma izninin alınmasını ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olmasını yeterli kabul edebilir.

Torunlar GYO portföyünde ve gayrimenkullere ilişkin tapu bilgileri, takyidat ve şerhler inşaat ruhsatları ve yapı kullanma izinlerine ilişkin detaylı bilgiler aşağıda sunulmaktadır

## 1. Korupark Sosyal Tesisleri

**Tapu Bilgileri:** Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 2. Bölge, Emek Köyü, Pafta No. H21B35D4C, Ada No. 519 Parsel No.14'da kain taşınmaz ve taşınmazda bulunan Blok No. F-Çınar 4 Kat No.3. bodrum, G-Çınar 3 Kat No.3. bodrum ve N Kat No.3 ve 4. bodrum bağımsız bölümlerinin maliki Torunlar GYO'dur. Gayrimenkulün niteliği 17'şer katlı A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N Bloklardan oluşan yapı ve arsa olup, tapu senedinde işyeri olarak kaydedilmiştir. 16 Ekim 2008 tarihinde kat irtifakı kurulmuş ve halihazırda kat mülkiyetine geçilmiştir.

**Takyidat ve Şerhler:** Ada No, 519 Parsel No.14 üzerinde bulunan Korupark Sosyal Tesisleri lehine, Ada No 519 Parsel No. 15 aleyhine 112,23m<sup>2</sup> alanında 99 yıllığına geçiş hakkı tesis edilmiştir.

Yapı ruhsatı 10 Haziran 2008 tarihinde yapı kullanma izni ise 27 Mart 2009 tarihinde alınmıştır.

Prime tarafından söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak hazırlanmış 30.06.2010/2010/TGYO/07-2 sayılı değerlendirme raporunda Tapu Müdürlüğü ve Osmangazi Belediyesinde yapılan incelemelere göre gayrimenkulün üzerinde yer alan geçiş hakkının gayrimenkulün haklarını kısıtlayıcı etkisi olmadığı, yasal izinleri (yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb) alınmış ve kat mülkiyetine de geçmiş olan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı sonucuna varıldığı belirtilmektedir.

## 2. Korupark Yunus Havuzu:

**Tapu Bilgileri:** Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 2. Bölge, Emek Köyü, Pafta No. H21B35D4C, Ada No. 519 Parsel No.14'da kain taşınmaz ile Blok N Kat No. 3 ve 4. Bodrumda bulunan 3 No'lu bağımsız bölümün maliki Torunlar GYO'dur. Ana gayrimenkulün niteliği 17'şer katlı A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N Bloklardan oluşan yapı ve arsa olup, tapu senedinde işyeri olarak kaydedilmiştir.16 Ekim 2008 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş olup, kat mülkiyetine de geçilmiştir.

### **Takyidat ve Şerhler:**

Ada No, 519 Parsel No.14 lehine, Ada No 519 Parsel No. 15 aleyhine 112,23m<sup>2</sup> alanında 99 yıllığına geçiş hakkı tesis edilmiştir.

Beyanlar bölümünde ayrıca 16 Ekim 2008 tarihinde 2488088 sistem no ile su deposunun eklenti olarak kaydedildiği anlaşılmaktadır.

Yapı ruhsatı 10 Haziran 2008 tarihinde yapı kullanma izni ise 8 Ocak 2009 tarihinde alınmıştır.

Prime tarafından söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak hazırlanmış 30.06.2010/2010/TGYO/07-1 sayılı değerlendirme raporunda Tapu Müdürlüğü ve Osmangazi Belediyesinde yapılan incelemelere göre gayrimenkul üzerinde yer alan geçiş hakkının gayrimenkulün haklarını kısıtlayıcı etkisi olmadığı, yasal izinleri (yapı ruhsatı, yapı

kullanma izin belgesi vb) alınmış ve kat mülkiyetine de geçilmiş olan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı sonucuna varıldığı belirtilmektedir.

### **3. Korupark Alışveriş Merkezi**

**Tapu Bilgileri:** Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 2. Bölge Emek Köyü, Pafta No. H21B35D4C, Ada No. 519 Parsel No.15'da kain taşınmazın maliki Torunlar GYO'dur. Arsanın niteliği 2 katlı alışveriş merkezi olup, yapı cins tahsisi yapıldığı belirtilmiştir.

#### **Takyidat ve Şerhler:**

Akbank N.V. lehine, 1. dereceden, 02.04.2008 tarih ve 10582 yevmiye no ile 225.000.000, EURO tutarında ipotek tesis edilmiştir.

23 Şubat 2007 tarihinde 15 yıl süreyle Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi A.Ş. lehine kira şerhi tesis edilmiştir.

26.09.2008 tarihinde 519 ada 14 parsel lehine, 519 ada 15 parsel aleyhine 112,23 m<sup>2</sup> alanında 99 yıllığına geçiş hakkı tesis edilmiştir.

Yapı ruhsatı 11 Mayıs 2005 tarihinde yapı kullanma izni ise 12 Haziran 2008 tarihinde alınmıştır.

Prime tarafından söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak hazırlanmış 30.06.2010/2010/TGYO/04 sayılı değerlendirme raporunda Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemeler doğrultusunda gayrimenkulün üzerinde yer alan takyidatların gayrimenkulün haklarına kısıtlayıcı etkisi olmadığı öğrenildiği belirtilmiştir. Tesco Kira ile yapılan kira sözleşmesi uyarınca sözleşmenin tapu kütüğünde şerh edildiği geçiş hakkının ise alışveriş merkezinin arkasında bulunan konutlara ulaşım için tesis edildiği belirtilmiştir. Raporla ayrıca Şirket yetkililerinden alınan bilgilere göre gayrimenkul üzerindeki ipotek şerhinin projenin finansmanı için bankadan alınan krediye istinaden konulduğu ifade edilmiştir. Tesisle ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi) alınmış olduğu bu nedenle taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı belirtilmiştir.

### **4. Korupark Konut Projesi I ve II. Etaplar**

**Tapu Bilgileri:** Bursa İli Osmangazi İlçesi emek Köyü Pafta No. H21B35DC4, Ada No.519, Parsel No.13 ile Bursa İli Osmangazi İlçesi emek Köyü Pafta No. H21B35DC4 Ada No.519 Parsel No.14'da kain taşınmazların mülkiyeti Torunlar GYO'ya aittir. Parsel No.13 üzerinde Korupark Konut Projesi 3. Etapının yapılması planlanmaktadır. Parsel No. 14 üzerinde Korupark konut projesinin 1. ve 2. Etapları bulunmaktadır.

Parsel No. 13'ün niteliği arsa olup, Parsel No. 14 17'şer katlı A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N Bloklardan oluşan yapı ve arsası olarak kaydedilmiştir. Gayrimenkul konut ve işyeri olarak bağımsız bölümlere ayrılmış, 16 Ekim 2008 tarihinde kat irtifakı kurulmuş

olup, kat mülkiyetine geçilmiştir. Şirket yetkililerinden aldığımız bilgilere göre konut satışlarının %74'ü tamamlanmıştır.

**Takyidat ve Şerhler:** 26 Eylül 2008 tarihinde 14 No'lu parsel lehine Ada No. 519 Parsel No.15 aleyhine 112,23 m<sup>2</sup> alanda 99 yıllığına geçiş hakkı tesis edilmiştir.

Ana gayrimenkul üzerindeki A ila N Bloklarının yapı ruhsatları 10 Haziran 2008 tarihinde yapı kullanma izinleri 2 Ocak 2009 ve 27 Mart 2009 tarihlerinde alınmıştır.

Prime tarafından söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak hazırlanmış 30.06.2010/2010/TGYO/08 sayılı değerlendirme raporunda 14 no'lu parsel üzerinde yer alan Korupark Konut Projesi 1 ve 2. Etap bünyesinde yer alan toplam 13 adet konut bloğunun her biri için ayrı ayrı yapı kullanma izin belgelerinin bulunduğu belirtilmiştir. Yapı kullanma izni belgelerine göre bağımsız bölümlerin 746 adedi konut 612 adedi depo ve 4 adedi işyeridir. Değerleme raporunda ayrıca Tapu Müdürlüğünde ve belediyede yapılan incelemeler doğrultusunda geçiş hakkının gayrimenkulün haklarına kısıtlayıcı etkisi olmadığı, proje ile ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi) alınmış olduğu kat mülkiyetine geçildiği bu nedenle taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı belirtilmiştir.

Söz konusu değerlendirme raporunda 13 no'lu parselin hali hazırda boş durumda olup, üzerinde yapı bulunmadığı ve ilgili belediyede yapılan araştırmalarda gayrimenkul üzerinde geliştirilmesi düşünülen projeye ait mer'i yasal belge (yapı ruhsatı ve ekleri) bulunmamış olduğu belirtilmiştir.

##### **5. Korupark Konut Projesi Bünyesinde bulunan 3 Adet İşyeri ve 5 Adet Depo**

**Tapu Bilgileri:** Bursa İli Osmangazi İlçesi, 2. Bölge, Emek Köyü, Pafta No. H21B35DC4 Ada No.519, Parsel No.14'de kain Blok No. N, Kat No., 3. Bodrum Bağımsız Bölüm No.1; Blok No. B-Sedir-1, Kat No. 2. Bodrum Bağımsız Bölüm No. 1, Blok L- Sedir 3, Kat No. 2. Bodrum, Bağımsız Bölüm No.4'te bulunan işyerlerinin maliki Torunlar GYO'dur. Taşınmaz üzerinde 16 Ekim 2008 tarihinde kat irtifakı kurulmuş ve halihazırda kat mülkiyetine geçilmiştir.

Bursa İli Osmangazi İlçesi, 2. Bölge, Emek Köyü, Pafta No. H21B35DC4, Ada No.519 Parsel No.14'de kain Blok No. N, Kat No. 4. Bodrum ve Bağımsız Bölüm 4,5,6,7,8'de yer alan depoların maliki Torunlar GYO'dur. Taşınmaz üzerinde 16 Ekim 2008 tarihinde kat irtifakı kurulmuş ve halihazırda kat mülkiyetine geçilmiştir.

Yukarıda belirtilen taşınmazlar işyeri veya depo olarak kaydedilmiştir.

**Takyidat ve Şerhler:** 26 Eylül 2008 tarihinde 14 No'lu parsel lehine Ada No. 519 Parsel No.15 aleyhine 112,23 m<sup>2</sup> alanda 99 yıllığına geçiş hakkı tesis edilmiştir.

Ana gayrimenkul olan Korupark Konut Projesi içerisinde yer alan bu taşınmazların yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinleri alınmıştır.

Prime tarafından söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak hazırlanmış 30.06.2010/2010/TGYO/07-3 sayılı değerlendirme raporunda taşınmazların Gayrimenkul Yatırım ortaklığı portföyünde yer alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

## 6. Kayabaşı Mevkiinde Bulunan Parseller

**Tapu Bilgileri:** İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Köyü, Resneli Çiftliği Pafta No. 24DPIIIb, Ada No.104 Parsel No.1; İstanbul ili Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Köyü, Resneli Çiftliği, Pafta No. 24DPIIIc, Ada No.104 Parsel No.3 ile İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Köyü, Resneli Çiftliği, Pafta No. 24DPIIIc, Ada No.118 Parsel No.1'de kain taşınmazların maliki Torunlar GYO'dur. Taşınmazlar cins tahsisinde arsa olarak kaydedilmiştir.

Prime tarafından söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak hazırlanmış 30.06.2010/2010/TGYO/14 sayılı değerlendirme raporunda taşınmazların Gayrimenkul Yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat ve şerh bulunmamaktadır.

Henüz inşaa başlanmamış olduğundan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni bulunmamaktadır.

## 7. Zafer Plaza

**Tapu Bilgileri:** Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 1. Bölge, Şekerüstü Mahallesi, Pafta No. H22D077A1c Ada No. 6002 Parsel No.6'da kain taşınmazın 8302187/11488932'si Torunlar GYO'ya, 3186745/11488932 Osmangazi Belediyesi ve yaklaşık 99 farklı malike aittir. Cins tahsisi yapılmış taşınmaz yol seviyesi altında altı, yol seviyesi üstünde dört, toplam on katlı betonarme dükkân, depo, sinema, büro, itfaiye ve ortak alan olarak kaydedilmiştir.

**Takyidat ve Şerhler:** 12 Kasım 1998 tarihi itibariyle anılan parsel aleyhine, kamunun lehine, E = 1.293,53 m<sup>2</sup> lik kısımda geçit hakkı tesis edilmiştir.

Yapı ruhsatı 23 Mart 2009 tarihinde yapı kullanma izni ise 21 Nisan 2009 tarihinde alınmıştır.

Prime tarafından söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak hazırlanmış 30.06.2010/2010/TGYO/03 sayılı değerlendirme raporunda Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde gayrimenkulün üzerinde yer alan geçit hakkının gayrimenkul haklarını kısıtlayıcı etkisinin olmadığı alışveriş merkezi ile ilgili tüm yasal izinlerin (yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb.) alınmış olması göz önünde bulundurularak gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı sonucuna varıldığı belirtilmektedir.



## 8. Nish İstanbul Konut Projesi

**Tapu Bilgileri:** İstanbul ili Bahçelievler ilçesi, 2. Bölge, Yeni Bosna Mahallesi, Köyaltı Mevkii, Pafta No. 243DS3A, Ada No.338, Parsel No.3'de kaim taşınmazın maliki Özyazıcı İnşaat Elektrik Makine Müşavirlik Taahhüt Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti olup, Torunlar-Özyazıcı Proje Ortaklığı Sözleşmesi uyarınca Torunlar GYO'nun % 41.4 hissesi bulunmaktadır. Şirket tarafından verilen bilgilere göre taşınmaz inşa edilen 585 adet konutun 468 adedi satılmıştır.

### Takyidat ve Şerhler:

9 Nisan 2009 tarihinde BEDAŞ lehine 31331-31332 no'lu Trafo merkezleri ve kablo geçiş güzergahı için 1 TL bedele kira şerhi tesis edilmiştir.

Muhtelif bağımsız bölümlerin satışı ile ilgili olarak ilgili bağımsız bölümler üzerinde 21 Aralık 2006 tarihinde Asya Katılım Bankası lehine birinci dereceden 32.000.000 TL bedelli, Torunlar GYO lehine 2. dereceden 36.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

Ana gayrimenkulün A ila D Bloklarına ilişkin yapı ruhsatları 27 Haziran 2008, 29 Temmuz 2008 tarihlerinde alınmış olup, inşaat henüz tamamlanmadığından yapı kullanma izni alınmamıştır.

Prime tarafından söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak hazırlanmış 30.06.2010/2010/TGYO/12 sayılı değerlendirme raporunda gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatların gayrimenkulün haklarına kısıtlayıcı etkisi olmadığı belirtilmiştir. Şirket yetkilileri tarafından Asya Katılım Bankası lehine verilen ipoteğin İstanbul Yem Sanayi Ticaret A.Ş.'nin gelir paylaşımından elde edeceği pay için konulduğu ifade edilmiştir. Şirket yetkililerinden alınan bilgilere göre Bank Asya'dan kullanılan kredinin teminatını teşkil etmek üzere taşınmaz üzerinde bahse konu ipotek tesis edilmiştir. Değerleme raporunda söz konusu ipoteğin halihazırda satılmayan konut ve ofis bölümlerinin satış bedelinin %31'ini teşkil edecek bedel kadar teminat olarak konulmuştur. Satılan her bağımsız bölüm üzerinden ipotekler kaldırılmakta olup satılarak tapusu verilen taşınmazlar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. Halihazırda Torunlar GYO lehine olan diğer ipoteğin ise Torunlar GYO'nun sözleşmeden doğan haklarının korunması amacı ile korunduğu ve inşaatın tamamlanması ile bu ipoteğin kaldırılacağı öğrenildiği belirtilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkulün değeri 56.000.000 ABD Doları (yaklaşık 88,000,000 TL ) olarak takdir edilmiştir. GYO Tebliğinin 25. Maddesinin (n) bendinde belirtildiği üzere arsa üzerinde yer alan 32.000.000 TL'lük ipoteğin arsa değerinin yarı değerini geçmemektedir. Arsa üzerinde yer alan diğer ipotek Torunlar GYO lehine olduğundan bu durumun göz ardı edildiği belirtilmiştir.

Anılan raporda tesisle ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli yasal izin ve belgeler (yapı ruhsatları ve ekleri mimari proje elektrik projesi, tesisat projesi, statik projesi imar çapı vs.)'in alınmış olduğu, gayrimenkuller henüz inşaat aşamasında olduğundan yapı kullanma belgesi alınmadığı ve kat mülkiyetine geçilmediği, yapı kullanma izin belgesi alınmasına engel olacak herhangi bir olumsuz kayda rastlanmadığı belirtilmiştir.

Sonuç olarak, gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

#### 9. Nish İstanbul 8 Adet Ofis

**Tapu Bilgileri:** İstanbul İli Bahçelievler ilçesi, Yeni Bosna Mahallesi, Köyaltı Mevkii, Ada No.338, Parsel No.3 Blok No. A da kain 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 No'lu bağımsız bölümleri maliki Torunlar GYO'dur. Bağımsız bölümler işyeri olarak kaydedilmiştir.

**Takyidat ve Şerhler:** 9 Nisan 2009 tarihinde BEDAŞ lehine 31331-31332 no'lu Trafo merkezleri ve kablo geçiş güzergahı için 1 TL bedele kira şerhi tesis edilmiştir.

Ana gayrimenkulün A ila D Bloklarına ilişkin yapı ruhsatları 1 Temmuz 2008, tarihinde alınmış olup inşaat henüz tamamlanmadığından yapı kullanma izni alınmamıştır.

Prime tarafından söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak hazırlanmış 30.06.2010/2010/TGYO/12 sayılı değerlendirme raporunda Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemeler doğrultusunda gayrimenkulün üzerinde yer alan takyidatın gayrimenkulün haklarını kısıtlayıcı olmadığı belirtilmiştir. Ayrıca bağımsız bölümler ile ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli yasal izin ve belgeler (yapı ruhsatları ve ekleri mimari proje elektrik projesi, tesisat projesi, statik projesi imar çapı vs.)'in alınmış olduğu belirtilmiştir. Henüz inşaat aşamasında olduğundan yapı kullanma belgesi alınmadığı ve kat mülkiyetine geçilmediği, yapı kullanma izin belgesi alınmasına engel olacak herhangi bir olumsuz kayda rastlanmadığı belirtilmiştir. Sonuç olarak taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Otaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

#### 10. Torium Alışveriş Merkezi

**Tapu Bilgileri:** İstanbul İli, Esenyurt ilçesi, Esenyurt Köyü, Ada No.2618, Parsel No.18'de kain taşınmazın 2149519/2228569'luk payı Torunlar GYO'ya 79050/2228569'luk payı Mehmet Akdeniz'e aittir.

**Takyidat ve Şerhler:** 14 Ekim 2009 tarihinde Türkiye İş Bankası lehine birinci dereceden 120.000.000 ABD doları bedelli ipotek tesis edilmiştir.

10 Mart 2010 tarihinden itibaren TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığına 1 TL'den kira şerhi tesis edilmiştir.

18 Ekim 2000 tarihinde 285m<sup>2</sup>'lik 145m<sup>2</sup>'lük 315m<sup>2</sup>'lik kısımlarda TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesis edilmiştir.

29 Mayıs 1998 tarihinde 6.187 m<sup>2</sup>'lik kısımda TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesis edilmiştir.

Yapı ruhsatı 25 Şubat 2010 tarihinde alınmış olup, inşaat henüz tamamlanmadığından yapı kullanma izni alınmamıştır.

Prime tarafından söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak hazırlanmış 30.06.2010/2010/TGYO/11 sayılı değerlendirme raporunda Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemeler doğrultusunda gayrimenkulün üzerinde yer alan takyidatın gayrimenkulün haklarını kısıtlayıcı olmadığı belirtilmiştir. Şirket yetkililerinden alınan bilgilere göre İş Bankası lehine verilen ipoteğin projenin finansmanı için bankadan alınan krediye istinaden tesis edildiği belirtilmiştir. Ayrıca tesisler ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli yasal izin ve belgeler (mimari proje ve yapı ruhsatı) alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin henüz inşaat aşamasında olmasından dolayı yapı kullanma izninin alınmadığı, ilgili belediyede yapılan incelemelerde yapı kullanma izin belgesi almaya engel teşkil edece herhangi bir kayda rastlanılmadığı ifade edilmiştir. Bu nedenle taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

## 11. Mall of İstanbul

**Tapu Bilgileri:** İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, Ada No. 858 Parsel No.1 kain taşınmazda Torunlar GYO'nun 17437/360000 hisse payı olup ve İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Mahallesi Ada No. 858, Parsel No 2' de kain taşınmazın tamamı Torunlar GYO'ya aittir. Cins tahsisinde arsa olarak kaydedilmiştir.

### Takyidat ve Şerhler:

Parsel No.1 üzerinde Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü lehine 8 Ocak 1986 tarihli istimlak şerhi bulunmaktadır.

Parsel No.2 üzerinde 13 Şubat 1971 ve 25 Kasım 1971 tarihli istimlak şerhleri ile Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesinde gereğince 2 Mayıs 2008 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesi lehine kamulaştırma şerhi bulunmaktadır.

Parsel No. 2'ye ilişkin taşınmaz tapusu beyanlar bölümünde kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazların bedelsiz olarak hazineye iade edileceği ifadesi yer almaktadır.

Parsel No 1 ve 2 üzerinde ayrıca Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesinde gereğince 16 Ocak 2008 tarihli TOKİ lehine kamulaştırma şerhi bulunmaktadır.

Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre, idare tarafından kamulaştırma kararı verildikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini ilgili tapu idaresine bildirir. İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu Maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmez ise, ilgili şerh tapu idaresince resen sicilden silinir. Tapu müdürü ilgililerin talebi üzerine de söz konusu şerh tapu kayıtlarından silebilir.

TOKİ ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi lehine yer alan kamulaştırma şerhlerinin konulmasından sonra araziler TOKİ'den Torunlar GYO'ya devredilmiş ve ilgili şerhin hüküm ifade ettiği 6 aylık kanuni süre geçmiştir. Bu sebeple, tapu müdürünün söz konusu şerhleri resen veya talep üzerine kaldırma yetkisi bulunmaktadır. Bu doğrultuda Torunlar GYO tarafından gayrimenkullerin üzerinde yer alan bu şerhlerle ilgili olarak

terkin işlemleri için gerekli başvuruların yapıldığı fakat henüz sonuçlanmadığı bilgisi Şirket yetkililerinden alınmıştır.

İnşaata henüz başlanmadığından yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni bulunmamaktadır.

Prime tarafından söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak hazırlanmış 30.06.2010/2010/TGYO/10 sayılı değerlendirme raporunda taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

## 12. Torun Tower

**Tapu Bilgileri:** İstanbul İli, Şişli ilçesi, 2. Bölge, Mecidiyeköy Nahallesi, Şişli Büyükdere Caddesi, Pafta No.306, Ada No. 2011, Parsel No.5'de kain taşınmazın maliki Torunlar GYO' (eski unvanı ile Toray İnşaat) dur. Cins tahsisinde taşınmaz arsa olarak kaydedilmiştir.

**Takyidat ve Şerhler:** 30 Kasım 2007 tarihinde Türkiye Garanti Bankası lehine birinci dereceden 100.000.000 ABD Doları bedelli ipotek tesis edilmiştir.

İnşaata henüz başlanmadığından yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni bulunmamaktadır.

Prime tarafından söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak hazırlanmış 30.06.2010/2010/TGYO/09 sayılı değerlendirme raporunda Şirket yetkililerinden alınan bilgiye göre Garanti Bankası lehine verilen ipotekün projenin finansmanı için bankadan alınan krediye istinaden tesis edildiği belirtilmiştir.

Söz konusu raporda İlgili belediyede yapılan incelemelerde değerlendirme konusu gayrimenkulün 24 Haziran 2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı" sınırlarında bulunmakta olduğu belirtilmiştir. Torunlar GYO'nun emsal artırımı talebi üzerine komisyon kararı alındığı ve 1/5000 ölçekli paftalara işlendiği ifade edilmiştir. Raporla göre 1/5000 ölçekli Nazı İmar Planı Değişikliği 15 Mayıs 2010 tarihinde onaylanmış olup, henüz 1/1000 ölçekli planlar hazırlanmamıştır. Mevzuat açısından 1/1000 ölçekli uygulama imar planının değiştirilmesine engel teşkil edecek bir hususun bulunmadığı ifade edilmiştir. İmar planı değişikliği sonrası inşaat ruhsatı ve ekleri alınacaktır. Bu nedenle taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

## 13. Kemankeş Binası

**Tapu Bilgileri:** İstanbul İli Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Pafta No. 120, Ada No.64, Parsel No.4, 12, 13, 14, 15, 16, 17'de kain taşınmazın maliki Torunlar GYO' (eski unvanı ile Toray İnşaat)'dur. Cins tahsisi yapılmış taşınmazlar arsa, mağaza ve depo olarak kaydedilmiştir.

**Takyidat ve Şerhler:**

Parsel No.4 üzerinde TEK lehine 25 Nisan 1994 tarihinde 99 yıllığına 1 TL bedelli kira şerhi tesis edilmiştir.

Binanın yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni bulunmamaktadır.

Prime tarafından söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak hazırlanmış 30.06.2010/2010/TGYO/13 sayılı değerlendirme raporunda taşınmazın konumlu olduğu parsellerin de içerisinde bulunduğu bölgenin Anıtlar Kurulu'nun 7 Temmuz 1993 ve 4720 sayılı kararı ile Kentsel SİT alanı içerisine alınmış olduğu belirtilmiştir. Bu nedenle gayrimenkul üzerindeki yapının yıkılıp yeniden yapılması konusunda mevzuatın getirdiği kısıtlamalara uyulması gerekmektedir.

Yapılan incelemelerde taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal belgeye (yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi) rastlanılmadığı da belirtilmiştir. Ancak parseller üzerinde yer alan yapılar için cins tahsisi yapılmış olması hususu dikkate alınarak ve bu yapıların mevcut halleriyle kullanılacağı kabul edilerek taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

**14. Netsel Marina**

**Tapu Bilgileri:** Muğla İli Marmaris İlçesi, Adaköy Köyü, Pafta No. 18/1, Parsel No. 316 ve 318 ile Pafta No 17.18/1 Ada No. 236 Parsel No. 5'de kain taşınmazlar Hazine'ye ait olup, Netsel lehine 5 Mayıs 1989 tarihinden itibaren 49 yıllık irtifak hakkı tesis edilmiştir. Torunlar GYO'nun Netsel'de %44.6 hissesi bulunmaktadır. Cins tahsisinde taşınmazlar arsa olarak kaydedilmiştir. Arsa üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, yapı 112 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

**Takyidat ve Şerhler:**

Pafta No 18/1 Parsel No 316,318 ile Pafta No. 17.18/1 Ada No. 236, Parsel No üzerinde 63.450.055 TL bedelle hazine lehine 22 Aralık 2037 tarihine kadar geçerli olmak üzere taşınmaz yükü tesis edilmiştir.

Yapı ruhsatları 4 Ocak 2008 ve 22 Eylül 2008 tarihinde yapı kullanma izinleri ise 28 Nisan 2009 tarihinde alınmıştır.

Prime tarafından söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak hazırlanmış 30.06.2010/2010/TGYO/15 sayılı değerlendirme raporunda taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

Gayrimenkul üzerinde yer alan üst hakkı şerhi Netsel lehine olduğu göz önüne alındığında üst hakkı bedeline istinaden konulan taşınmaz yükünün gayrimenkulün haklarını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı kanaatindeyiz.

## 15. Ankamall Alışveriş Merkezi ve Crowne Plaza Otel

**Tapu Bilgileri:** Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, 2. Bölge Gazi Mahallesi, Ada No. 43344, Parsel No.2 ile Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, 2. Bölge Gazi Mahallesi, Ada No. 43345, Parsel No.1'de kain taşınmazların büyük çoğunluğu (Ankamall üzerindeki belirli bağımsız bölümler Migros'a aittir.) Yeni Gimat'a ait olup, Torunlar GYO'nun Yeni Gimat şirketinde %14.83 hissesi bulunmaktadır.

Arsa üzerindeki Ankamall için kat mülkiyeti kurulmuştur. Yapı toplam 129 bağımsız bölümden oluşmaktadır ve 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 26, 41, 61, 62, 68, 71, ve 74 no'lu bağımsız bölümler Migros adına kayıtlı olup Migros'un Ankamall'daki hissesi 15349369/50725000'dir. Diğer 112 bağımsız bölüm Yeni Gimat'a ait olup, Yeni Gimat'ın Ankamall'daki hissesi ise 35375631/50725000'dir

### Takyidat ve Şerhler:

#### Pafta No. 43344, Parsel No.2' da kain taşınmaz üzerinde

2 Temmuz 2007 Akbank N.V. lehine 79.300.000 ABD doları bedelli birinci derece ipotek tesis edilmiştir.

3 Mart 2006 tarihinde 99 yıl süreyle TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine kira hakkı şerhi tesis edilmiştir.

Çeşitli parseller arasında geçit hakkı tesis edildiği tespit edilmiştir.

#### Pafta No. 43345, Parsel No.1' de kain taşınmaz üzerinde

2 Temmuz 2007 Akbank N.V. lehine 79.300.000 ABD doları bedelli birinci derece ipotek tesis edilmiştir.

Çeşitli parseller arasında geçit hakkı tesis edildiği tespit edilmiştir.

Ana gayrimenkul üzerindeki A ila E Bloklarının yapı ruhsatları 26 Ağustos 2007 ve 7 Ağustos 2007 tarihlerinde yapı kullanma izinleri ise 1 Mayıs 2008 tarihinde alınmıştır.

Prime tarafından söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak hazırlanmış 30.06.2010/2010/TGYO/06 sayılı değerlendirme raporunda Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemeler doğrultusunda gayrimenkulün üzerinde yer alan takyidatın gayrimenkulün haklarını kısıtlayıcı olmadığı belirtilmiştir. Raporu göre Şirket yetkililerinden alınan bilgilere göre Akbank N.V lehine verilen ipotegin projenin finansmanı için bankadan alınan krediye istinaden tesis edildiği belirtilmiştir. Ayrıca tesisler ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli yasal izin ve belgeler (mimari proje ve yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni) alınmıştır. Bu nedenle taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.



## 16. Eski Tekel Fabrikası, Samsun

**Tapu Bilgileri:** Samsun İli, İlkadım İlçesi, Ulugazi Mahallesi, Orhaniye Mevkii, Ada No. 377, Parsel No. 5 ile Ada No. 376, Parsel No. 1; Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kale Mahallesi, Ada No 205, Parsel No.2, Parsel No. 8, Parsel No. 9, Parsel No.10, Parsel No. 11 ve Parsel No. 12 Parsel No.13 ve Parsel No.14' de kain taşınmazlar Samsun Büyükşehir Belediyesi'ne aittir.

Prime tarafından söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak hazırlanmış 30.06.2010/2010/TGYO/05 sayılı değerlendirme raporunda, rapora konu tüm gayrimenkullerin üzerinde eski eser oluşu, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olduğu ve 5366 sayılı kanun gereği yenileme alanı içerisinde bulunduğu belirtilmektedir.

Söz konusu raporda yenileme alanı sınırı içinde olan eski tekel fabrikası olan gayrimenkul üzerinde bulunan "1710 sayılı kanunun 8. Maddesi gereğince eski eserdir" ve "Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır." Şerhleri nedeniyle gayrimenkul üzerinde yapılaşma şartlarını koruma kurulları belirleyecektir. "5366 sayılı kanun gereği belirlenen yenileme alanı içersindedir" şerhi ise Samsun Büyükşehir Belediyesi tarafından kültür varlıklarının yeniden inşa ve restore edilerek konut ticaret kültür turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenecek korunması ilkesine dayanılarak konulmuş olup, Samsun Büyükşehir Belediyesi ve Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü onayı ile gayrimenkul üzerinde proje geliştirilebileceği belirtilmiştir.

Raporda ayrıca Samsun Büyükşehir Belediyesinde yapılan incelemelerde 1/1000 ölçekli tekel sigara fabrikası alanı koruma amaçlı imar planının 23 Haziran 2010 tarihinde onaylanmış olduğu ve bir ay süreyle askıda kalmasından sonra kesinleşeceği belirtilmiştir. Askıdaki imar planının onaylanması, avan projelerin yetkili idareler tarafından uygun görülmesi halinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

## 17. Antalya Deepo Alışveriş Merkezi ve Antalya'da yer alan Arsalar

Tapu Bilgileri aşağıdaki gibidir.

**a) Deepo Alışveriş Merkezi** Antalya İli, Kepez İlçesi, Koyunlar Köyü, Karahayıt Mevkii, Pafta No. 025b14b Parsel No. 91; Antalya İli, Kepez İlçesi, Koyunlar Köyü, Karahayıt Mevkii, Pafta No 025b4b Parsel No. 1892; Antalya İli, Kepez İlçesi, Koyunlar Köyü, Karahayıt Mevkii, Parsel No. 92,98,244,245, ve 2580'de kain taşınmazlar

**b) Arsalar:** Antalya İli, Kepez İlçesi, Koyunlar Köyü Pafta No. 025b14b Parsel No. 104 ve Antalya İli, Kepez İlçesi, Koyunlar Köyü Parsel No. 58, 101, 161, 242, 243, 267, 268, 269, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 2297, 2298, 2300, 2301 ve 2302'de kain taşınmazlar

Yukarıda anılan taşınmazlar Torunlar GYO'ya ait iken taşınmazların bulunduğu parsellerin de içinde yer alan bölgeye ait 1/1000 ölçekli imar planları askıda olması ve henüz imar uygulaması yapılmamış olması nedeniyle yasal izinlerin (yapı ruhsatı ve yapı

kullanma izni) alınamamıştır. GYO Tebliğinin GYO Tebliğinin 25. Maddesinin (1) bendi uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış olması zaruridir. Bu sebeple yukarıda tapu bilgileri verilen taşınmazlar kısmi bölünme yolu ile TRN şirketine aynı sermaye olarak konulmuş ve bu taşınmazlar Torunlar GYO portföyü kapsamında çıkarılmıştır.



## F. Sigorta

GYO Tebliğinin 33. Maddesi uyarınca portföyde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Ayrıca portföydeki projelerin tamamlanamama veya varlıkların değer kaybına ilişkin sigorta yapılması mümkündür.

Zafer Plaza, Deepo Outlet Center İstanbul, Nish İstanbul, Korupark Alışveriş Merkezi, Netsel Marina ve Ankamall- Crowne Plaza'ya ait sigorta poliçeleri tarafımıza sunulmuş olup poliçeler ile ilgili özet bilgiyi içeren tablo Ek-2'de sunulmaktadır.

## G. İzin ve Ruhsatlar

Bölüm A Şirket Bilgileri'nde detaylı olarak belirtildiği üzere Torunlar GYO'nun, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm için gerekli izinleri SPK ve T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığından almış olduğu tarafımızca tespit edilmiştir. Kuruluş tarihi itibariyle Şirket ile SPK arasında yapılan yazışmalar tarafımızca incelenmiş olup, herhangi olumsuz bir hususa rastlanılmamıştır.

GYO Tebliğinin 25 maddesinin (1) bendi uyarınca portföyde yer alan bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması gerekmektedir.

Tarafımızca yapılan incelemelerde Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerden (i) hali hazırda proje gerçekleştirilmeyen gayrimenkuller, (ii) yapı ruhsatlarına binaen ilgili projeleri kapsamında inşaatları devam eden gayrimenkuller ile (iii) Kemankeş Binası dışındaki gayrimenkuller için yapı kullanma izinlerinin alındığı ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği uyarınca toplu halde projelendirilen 1000 konut ve üzeri konut projeleri ile 500 oda ve üzeride odası bulunanlar turizm konaklama tesisleri Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") uygulamasına tabidir. 200 konut ve üzeri konut projeleri ile 100 oda ve üzeri odası bulunan turizm konaklama tesisleri ise Seçme Eleme Kriteri uygulamasına tabidir.

Tarafımızca yapılan incelemelerde, Şirket'in Özyazıcı ile Ortak girişim olarak sürdürdüğü Nish İstanbul Konut projesi, Korupark Konut Projesi I ve I. Etaplar ve Crowne Plaza Otel'in Seçme ve Eleme Kriterine tabi olduğu belirlenmiştir.

Seçme Eleme Kriterine tabi projeler için Bakanlık veya yetkili İl Çevre Orman Müdürlüğü tarafından verilen ÇED Gerekli Değildir kararı alınması veya yetkili merci tarafından ÇED Gereklidir kararı verilmesi üzerinde ÇED Olumlu Kararı alınması gerekmektedir.

Nish İstanbul Konut projesi için ÇED başvurusunun yapıldığı ve İstanbul Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü tarafından 29 Haziran 2007 tarih ve 2007/04-/951 sayılı ÇED Gerekli Değildir kararının alınmış olduğu tespit edilmiştir.

Şirket yetkilileri tarafından Korupark I ve II. Etap için 23 Eylül 2010 tarihinde ve Yeni Gimat yetkilileri tarafından Crowne Plaza için 27 Eylül 2010 tarihinde yetkili Çevre İl Müdürlüklerine gerekli başvuruların yapıldığı henüz ÇED Gerekli Değildir veya ÇED Olumlu kararı alınmadığı tespit edilmiştir.

#### **H. Sonuç:**

Yukarıda yapılan inceleme çerçevesinde, Şirket'in kuruluş ve faaliyetleri bakımından hukuki durumu ve hisselerinin hukuki durumunun tabi oldukları mevzuata uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Buna göre Yüksel Karkın Küçük Avukatlık Ortaklığı olarak halka arz konusunda uzman ve deneyim sahibi olduğumuzu beyanla, halka arz için yapılan hukuki inceleme dışında, Şirketle hâlihazırda doğrudan veya dolaylı ilişkimiz bulunmadığını bildiririz.

İşbu raporumuz İMKB Kotasyon Müdürlüğü'nün 11 Haziran 2010 tarih ve 334 sayılı Genelgesi uyarınca sunulmuştur.

Saygılarımızla,

Yüksel Karkın Küçük Avukatlık Ortaklığı



Av. Muharrem Küçük

**VERİ ODASI İNDEKSİ ve İLAVE BELGE VE AÇIKLAMA LİSTESİ**

**A- Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Torunlar GYO” veya “Şirket”)**

1. Şirket Kurumsal Dokümanları (Ticaret tescil belgesi, Şirket ana sözleşmesi, pay defteri, 2007, 2008, 2009 ve 2010 yıllarına ilişkin Yönetim Kurulu kararları, Son 3 yıla ilişkin Genel Kurul Tutanakları ve Ticaret Sicil Gazeteleri)
2. Şirket İştiraklerinin Kurumsal Dokümanları (Ticaret tescil belgesi, Şirket ana sözleşmesi, pay defteri, 2007, 2008, 2009 ve 2010 yıllarına ilişkin Yönetim Kurulu kararları, Son 3 yıla ilişkin Genel Kurul Tutanakları ve Ticaret Sicil Gazeteleri)
3. Şirket’in taraf olduğu Önemli Sözleşmeleri
  - 3.1. Mehmet Akdeniz ile imzalanan Kat Karşılığı İnşaat sözleşmesi
  - 3.2. Hastalya Motorlu Ticaret ve Sanayi A.Ş ile imzalanan kira sözleşmesi
  - 3.3. TESCO Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi Anonim Şirketi ile imzalanan kira sözleşmesi
  - 3.4. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri
  - 3.5. Alışveriş Merkezi Yönetim Sözleşmeleri
  - 3.6. Kira Sözleşmeleri
  - 3.7. İnşaat Sözleşmeleri
  - 3.8. Tedarik Sözleşmeleri
  - 3.9. Kredi Sözleşmeleri ve Mevduat Rehni Sözleşmeleri
  - 3.10. Konut Kredisi’ne ilişkin yapılan protokoller
  - 3.11. Finansal Kiralama Sözleşmeleri
4. Şirket iştiraklerinin taraf olduğu önemli sözleşmeler



5. Taşınmazlara ait 2010 yılı değerleme raporları, tapu senetleri, inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izinleri
6. İnsan Kaynakları Dokümanları ( Torunlar GYO ve iştiraklerine ilişkin, iş sözleşmeleri, ihbar – kıdem tazminatı ve yıllık izin ödeme yükümlülüklerini gösteren listeler, Personel Yönetmelikleri, vs)
7. Şirket avukatları tarafından hazırlanan ve 30 Haziran 2010 tarihi itibariyle Torunlar GYO'nun Davacı ve Davalı olduğu Önemli Davalarına İlişkin Dava Raporu
8. Şirket iştiraklerinin taraf olduğu uyuşmazlıklara ilişkin Dava Listesi
9. İzin ve ruhsatlar
10. Sermaye Piyasası Kurulu ve kamu kurum ve kuruluşları ile yapılan yazışmalar
11. Sigorta Poliçeleri
12. Şirkete uygulanacak kanun, yönetmelik ve diğer hukuki düzenlemeler







**Yüksel Karkın Küçük**  
Avukatlık Ortaklığı

Ek-2

**SİGORTA**

**1. Zafer Plaza, Bursa**

<b>Süre</b>	2 Aralık 2009 – 2 Aralık 2010
<b>Sigortalı</b>	Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş ve.veya/ Torunlar GYO ve/veya Bursa Büyükşehir Belediyesi ve/veya Torunlar grup şirketleri/diğer hissedarlar
<b>Sigorta ettiren</b>	Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş.
<b>Sigorta komisyoncusu</b>	Önder Sigorta
<b>Sigorta Şirketleri</b>	Axa Sigorta Zurich Sigorta Mapfre Genel Sigorta Euroeko Sigorta Aviva Sigorta Anadolu Sigorta
<b>Sigortalanan</b>	Zafer Plaza

**(a) Yangın Sigortası**

<b>Sigorta Şirketi</b>	<b>Sigorta Oranı</b>
Axa Sigorta	20%
Zurich Sigorta	20%
Mapfre Genel Sigorta	15%
Euroeko Sigorta	15%
Aviva Sigorta	15%
Anadolu Sigorta	15%

<b>Sigorta Kapsamı</b>	<b>Sigorta Bedeli</b>
<b>Bina</b>	19.550.000 TL
<b>Ekipman</b>	5.071.500 TL
<b>Demişbaşlar</b>	103.500 TL
<b>Mallar</b>	10.000 TL
<b>Kasaların içindeki değerler</b>	14.375 TL
<b>Cam kırılması</b>	230.000 TL
<b>Komşu Mali Mesuliyet</b>	1.150.000 TL
<b>Kiracı Mali Mesuliyet</b>	3.450.000 TL

(b) **Yangından Doğacak Kira Kaybı Sigortası**

<b>Sigorta Şirketi</b>	<b>Sigorta Oranı</b>
<b>Axa Sigorta</b>	20%
<b>Zurich Sigorta</b>	20%
<b>Mapfre Genel Sigorta</b>	15%
<b>Euroeko Sigorta</b>	15%
<b>Aviva Sigorta</b>	15%
<b>Anadolu Sigorta</b>	15%
<b>Sigorta Kapsamı</b>	<b>Sigorta Bedeli</b>
Yıllık kira bedeli	8.050.000 TL
Sigorta Limiti 3 aylık kira bedeli	2.012.500 TL

*Handwritten signature*

(c) **Makina Arızası Sigortası**

<b>Sigorta Şirketi</b>	<b>Sigorta Oranı</b>
Axa Sigorta	20%
Zurich Sigorta	20%
Mapfre Genel Sigorta	15%
Euroeko Sigorta	15%
Aviva Sigorta	15%
Anadolu Sigorta	15%
<b>Sigorta Kapsamı</b>	<b>Sigorta Bedeli</b>
Ekipman Arızası	5.071.000 TL

(d) **Elektronik Ekipman Sigortası**

<b>Sigorta Şirketi</b>	<b>Sigorta Oranı</b>
Axa Sigorta	20%
Zurich Sigorta	20%
Mapfre Genel Sigorta	15%
Euroeko Sigorta	15%
Aviva Sigorta	15%
Anadolu Sigorta	15%
<b>Sigorta Kapsamı</b>	<b>Sigorta Bedeli</b>
Elektronik Eşya	1.183.350 TL
Deprem	1.183.350 TL
Grev, Lokavt, terror, sivil itaatsizlik	1.183.350 TL

(e) **İsveren Mali Mesuliyet Sigortası**

<b>Sigorta Şirketi</b>	<b>Sigorta Oranı</b>
Axa Sigorta	20%
Zurich Sigorta	20%
Mapfre Genel Sigorta	15%
Euroeko Sigorta	15%
Aviva Sigorta	15%
Anadolu Sigorta	15%
<b>Sigorta Kapsamı</b>	<b>Sigorta Bedeli</b>
Kişi başı	230.000 TL
Kaza başı / Yıllık limit	690.000 TL
Yıllık ücret	956.340 TL
Çalışan sayısı	115

(f) **Üçüncü Kişi Mali Sorumluluk Sigortası**

<b>Sigorta Şirketi</b>	<b>Sigorta Oranı</b>
Axa Sigorta	20%
Zurich Sigorta	20%
Mapfre Genel Sigorta	15%
Euroeko Sigorta	15%
Aviva Sigorta	15%
Anadolu Sigorta	15%
<b>Sigorta Kapsamı</b>	<b>Sigorta Bedeli</b>
Cismani, Fiziksel, Kaza başına, Yıllık	3.450.000 TL

(g) **Nakledilen Para Sigortası**

<b>Sigorta Şirketi</b>	<b>Sigorta Oranı</b>
Axa Sigorta	20%
Zurich Sigorta	20%
Mapfre Genel Sigorta	15%
Euroeko Sigorta	15%
Aviva Sigorta	15%
Anadolu Sigorta	15%
<b>Sigorta Kapsamı</b>	<b>Sigorta Bedeli</b>
Taşıt başına	23.000 TL
Yıllık limit	345.000 TL

(h) **Güvenin Kötüye Kullanılması Sigortası**

<b>Sigorta Şirketi</b>	<b>Sigorta Oranı</b>
Axa Sigorta	20%
Zurich Sigorta	20%
Mapfre Genel Sigorta	15%
Euroeko Sigorta	15%
Aviva Sigorta	15%
Anadolu Sigorta	15%
<b>Sigorta Kapsamı</b>	<b>Sigorta Bedeli</b>
Kişi Başı	28.750 TL
Yıllık Limit	230.000 TL

2. Korupark Alışveriş Merkezi Bursa

<b>Süre</b>	5 Eylül 2009 – 5 Eylül 2010
<b>Sigortalı</b>	Torun AVM ve/veya/ Torunlar GYO ve/veya Torunlar grup şirketleri/diğer hissedarlar
<b>Sigorta Ettiren</b>	Torun AVM
<b>Sigorta komisyoncusu</b>	Önder Sigorta
<b>Sigorta Şirketleri</b>	Axa Sigorta Zurich Sigorta Mapfre Genel Sigorta Euroeko Sigorta Aviva Sigorta Anadolu Sigorta
<b>Sigortalanan</b>	Korupark AVM

(a) Yangın Sigortası

<b>Sigorta Şirketi</b>	<b>Sigorta Oranı</b>
Euroeko Sigorta	45%
Aviva Sigorta	30%
Zurich Sigorta	25%
<b>Sigorta kapsamı</b>	<b>Sigorta Bedeli</b>
<b>Bina</b>	36.000.000 TL
<b>Ekipman</b>	485.000 TL
<b>Demişbaşlar</b>	9.535.000 TL
<b>Mallar</b>	115.000 TL
<b>Kasaların içindeki değerler</b>	34.500 TL
<b>Cam kırılması</b>	575.000 TL
<b>Komşu Mali Mesuliyet</b>	1.150.000 TL
<b>Kiracı Mali Mesuliyet</b>	2.300.000 TL



(b) Yangından Doğacak Kira Kaybı Sigortası

Sigorta Şirketi	Sigorta Oranı
Euroeko Sigorta	45%
Aviva Sigorta	30%
Zurich Sigorta	25%
Sigorta Kapsamı	Sigorta Bedeli
Yıllık kira bedeli	25.000.000 TL
Sigorta Limiti 2 aylık kira bedeli	4.166.666 TL

(c) Makina Arıza Sigortası

Sigorta Şirketi	Sigorta Oranı
Euroeko Sigorta	45%
Aviva Sigorta	30%
Zurich Sigorta	25%
Sigorta Kapsamı	Sigorta Bedeli
Ekipman Arızası	9.535.000 TL

(d) Elektronik Ekipman Sigortası

Sigorta Şirketi	Sigorta Oranı
Euroeko Sigorta	45%
Aviva Sigorta	30%
Zurich Sigorta	25%
Sigorta kapsamı	Sigorta Bedeli
Elektronik EŞya	2.210.000 TL
Deprem	2.210.000 TL
Grev, Lokavt, terörizm, sivil itaatsizlik	2.210.000 TL



(e) İşveren Mali Mesuliyet Sigortası

Sigorta Şirketi	Sigorta Oranı
Euroeko Sigorta	45%
Aviva Sigorta	30%
Zurich Sigorta	25%
Sigorta Kapsamı	Sigorta Bedeli
Kişi başı	TL 125.000
Kaza başı / Yıllık limit	TL 600.000
Yıllık Ücret	TL 382.536

(f) Üçüncü kişi Sorumluluk Sigortası

Sigorta Şirketi	Sigorta Oranı
Euroeko Sigorta	45%
Aviva Sigorta	30%
Zurich Sigorta	25%
Sigorta Kapsamı	Sigorta Bedeli
Cismani, Fiziksel, Yıllık	5.750.000 TL

(g) Nakledilen Para Sigortası

Sigorta Şirketi	Sigorta Oranı
Euroeko Sigorta	45%
Aviva Sigorta	30%
Zurich Sigorta	25%
Sigorta Kapsamı	Sigorta Bedeli
Araç başı	60.000 TL
Yıllık Limit	350.000 TL

(h) **Güvenin Kötüye Kullanılması Sigortası**

<b>Sigorta Şirketi</b>	<b>Sigorta Oran</b>
Euroeko Sigorta	45%
Aviva Sigorta	30%
Zurich Sigorta	25%
<b>Sigorta Kapsamı</b>	<b>Sigorta Bedeli</b>
Kişi Başı	30.000 TL
Yıllık Limit	125.000 TL

3. **Deepo Outler Centre İstanbul Projesi**

(a) **İşveren Mali Mesuliyet Sigortası (inşaat)**

<b>Süre</b>	27 Haziran 2008 – 27 Haziran 2010 27 Haziran 2010 – 27 Haziran 2011
<b>Sigortalı</b>	Torunlar GYO ve/veya Torunlar Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve/veya Torunlar Grup Şirketleri ve/veya alt yüklenici
<b>Sigorta komisyoncusu</b>	Önder Sigorta
<b>Sigorta Şirketleri</b>	<b>Axa Oyak Sigorta (80%)</b> <b>Fiba Sigorta (20%)</b>
<b>Sigortalanan</b>	Esenyurt Deepo Shopping Centre inşaatı
<b>Sigorta kapsamı</b>	<b>Sigorta Bedeli</b>
<b>I – İnşaat All Risks</b>	
İnşaat İşleri	120.000.000 ABD Doları
İnşaat Sahası ve Ekipmanı	500.000 ABD Doları
İnşaat Makinaları	1.886.000 ABD Doları
<b>II – Üçüncü Kişi Sorumluluk</b>	

<b>Sigortası</b>	
Kaza başına toplamda	5.000.000 ABD Doları
<b>III - İşveren Mali Mesuliyet Sigortası</b>	
<b>Kişi Başına</b>	250.000 ABD Doları
<b>Kaza Başına</b>	1.500.000 ABD Doları
<b>Yıllık brut işçi ödenekleri</b>	4.680.000 ABD Doları

(b) **Makina Arızası Sigortası**

<b>Süre</b>	24 Temmuz 2009 – 27 Temmuz 2010 (338 days)
<b>Sigortalı</b>	Torunlar GYO ve/veya Torunlar Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve/veya Torunlar Grup Şirketleri ve/veya alt yüklenici
<b>Sigorta komisyoncusu</b>	Önder Sigorta
<b>Sigorta Şirketleri</b>	Axa Oyak Sigorta (80%) Fiba Sigorta (20%)
<b>Sigortalanan Çeşitli Ekipmanlar</b>	<b>Sigorta Bedeli</b>
Liebherr 154 HC/920	600.000 TL
Alfa A 806/A6	425.000 TL
Alfa A 806/A7	425.000 TL
Alfa A 806/A8	425.000 TL
BPR Cadillon. Chrono 55	470.000 TL
Altas Kopko Machinery	25.000 TL

4. Nish İstanbul Projesi

(a) İşveren Mali Mesuliyet Sigortası (inşaat)

<b>Süre</b>	1 Eylül 2009 – 1 Eylül 2010
<b>Sigortalı</b>	Torunlar – Özyazıcı Proje Ortaklığı
<b>Sigorta Şirketi</b>	<b>Aksigorta Sigorta</b>
<b>Sigortalanan</b>	İnşaat işleri
<b>Sigorta kapsamı</b>	<b>Sigorta Bedeli</b>
<b>Kişi Başına</b>	300.000 TL
<b>Kaza Başına</b>	1.200.000 TL
<b>Yıllık brut işçi ödenekleri</b>	3.276.000 TL

(b) İnşaat All Risks Sigortası

<b>Süre</b>	1 Ağustos 2008 – 1 Ağustos 2010 (sigorta periyodu) 1 Ağustos 2010 – 1 Ağustos 2011 (bakım periyodu)
<b>Sigortalı</b>	Torunlar – Özyazıcı Proje Ortaklığı
<b>Sigorta Şirketi</b>	<b>Aksigorta Sigorta</b> Police no: 3397 M 22174658
<b>Sigortalanan</b>	Yenibosna Yaşam Merkezi İnşaatı
<b>Sigorta kapsamı</b>	<b>Sigorta Bedeli</b>
İnşaat İşleri	120.000.000 TL
İnşaat alanı	600.000 TL
İnşaat Ekipmanı	1.200.000 TL
Karşılıklı Sorumluluk- Hasarın Tipi dikkate alınmayacaktır (Fiziksel veya Cismani)	3.600.000 TL
Bakım Periyodu	120.000.000 TL
Enkaz Kaldırımı	1.200.000 TL

Üçüncü Kişi Sorumluluk Sigortası- Hasarın tipi dikkate alınmayacak (Fiziksel veya Cismani)	3.600.000 TL
--	--------------

5. Netsel Marina

(a) Yat İşletmecisi Mali Mesuliyet Sigortası

<b>Süre</b>	14 Ekim 2009 –14 Ekim 2010
<b>Sigortalı</b>	Netsel Turizm
<b>Sigorta komisyoncusu</b>	Önder Sigorta
<b>Sigorta Şirketi</b>	Mapfre Genel Sigorta (35%) - 3977143 Axa Sigorta (27.5%) - 28034757 Aviva Sigorta (25%) – 101000014637223/4 Zurich Sigorta (12.5%) – 3934736
<b>Sigortalanan</b>	Netsel Turizm'in üçüncü kişilere karşı Netsel Marina'nın işletiminden doğan sorumluluğu
<b>Sigorta kapsamı</b>	<b>Sigorta Bedeli</b>
<b>Kişi/ Kaza Başına</b>	4.000.000 EURO
<b>Yıllık Limit</b>	8.000.000 EURO

(b) Ticari Risk Sigortası

<b>Sigorta Şirketi</b>	14 Ekim 2009 –14 Ekim 2010
<b>Sigortalanan</b>	Netsel Turizm
<b>Sigorta Şirketi</b>	Euroeko Sigorta – 5285045
<b>Sigortalanan</b>	Marina ve ilgili binalar
<b>Sigorta kapsamı</b>	<b>Sigorta Bedeli</b>
<b>Bina – Yangın</b>	3.745.667 EURO
<b>İçindekiler, Mallar - Yangın</b>	1.420.000 EURO
<b>İç Su</b>	5.320.000 EURO
<b>Kaza – Kara Taşıtları</b>	5.320.000 EURO

<b>Kaza – Deniz Taşıtları</b>	5.320.000 EURO
<b>Fırtına</b>	5.320.000 EURO
<b>Toprak Kayması</b>	5.320.000 EURO
<b>Enkaz Kaldırma</b>	206.626 EURO
<b>Grev, Lokavt, Sivil İtaatsizlik</b>	4.570.000 EURO
<b>Terörizm</b>	4.570.000 EURO
<b>Sel</b>	5.320.000 EURO
<b>Bina, Deprem</b>	3.150.000 EURO
<b>Kar Kütlesi</b>	5.320.000 EURO
<b>Kaza – Deniz Taşıtları</b>	5.320.000 EURO
<b>İçindekiler, Mallar - Deprem</b>	1.420.000 EURO

(c) **Elektronik Ekipman Sigortası**

<b>Sigorta Şirketi</b>	14 Ekim 2009 –14 Ekim 2010
<b>Sigortalanan</b>	Netsel Turizm
<b>Sigorta Şirketi</b>	Euroeko Sigorta – 5626675
<b>Sigortalanan</b>	Netsel Marina'daki Elektronik Ekipmanlar
<b>Sigorta kapsamı</b>	<b>Sigorta Bedeli</b>
<b>Elektronik. Ekipman</b>	102.150 EURO
<b>Terörizm</b>	102.150 EURO
<b>Grev, Lokavt, Sivil İtaatsizlik</b>	102.150 EURO
<b>Deprem</b>	102.150 EURO



(d) Makine Arızası Sigortası

<b>Sigorta Şirketi</b>	14 Ekim 2009 –14 Ekim 2010
<b>Sigortalanan</b>	Netsel Turizm
<b>Sigorta Şirketi</b>	Euroeko Sigorta – 5285501
<b>Sigortalanan</b>	Netsel Marina'daki marina ekipmanları
<b>Sigorta kapsamı</b>	<b>Sigorta Bedeli</b>
<b>Makine Bozulması</b>	1.100.000 EURO
<b>Makineler – Uzatılmış Sigorta</b>	288.000 EURO

6. Ankamall ve Crowne Plaza Hotel

(a) Yangın Sigortası

<b>Sigorta Şirketi</b>	31 Ağustos 2009 –31 Ağustos 2010
<b>Sigortalanan</b>	Yeni Gimat
<b>Lehdar</b>	Akbank N.V.
<b>Sigorta Şirketi</b>	Ray Sigorta / 31278783
<b>Sigortalanan</b>	Crowne Plaza Hotel
<b>Sigorta kapsamı</b>	<b>Sigorta Bedeli</b>
<b>Yangın, Yıdırım, Patlama (Bina)</b>	16.588.800 ABD Doları
<b>Malikin kirayı kaybetmesi</b>	2.000.000 ABD Doları
<b>Deprem, Volkanik Patlama</b>	16.588.800 ABD Doları
<b>Grev, Lokavt, Kargaşa, Sivil İtaatsizlik, Kötüniyetli Hareketler ve Terörizm</b>	16.588.800 ABD Doları
<b>Kar Yığılı</b>	16.588.800 ABD Doları
<b>Sel</b>	16.588.800 ABD Doları
<b>Toprak Kayması</b>	16.588.800 ABD Doları
<b>Fırtına</b>	16.588.800 ABD Doları

<b>İç Su</b>	16.588.800 ABD Doları
<b>Duman</b>	16.588.800 ABD Doları
<b>Kaza – Kara Taşıtı</b>	16.588.800 ABD Doları
<b>Kaza – Hava Taşıtı</b>	16.588.800 ABD Doları
<b>Enkaz Kaldırma (Bina)</b>	663.552 ABD Doları
<b>Diğer Riskler</b>	6.68 ABD Doları

(b) Ankamall İçin Yangın Sigortası

<b>Sigorta Şirketi</b>	31 Ağustos 2009 –31 Ağustos 2010
<b>Sigortalanan</b>	Yeni Gimat
<b>Lehdar</b>	Akbank N.V.
<b>Sigorta Şirketi</b>	Ray Sigorta / 31259130
<b>Sigortalanan</b>	Ankamall Alışveriş Merkezi
<b>Sigorta kapsamı</b>	<b>Sigorta Bedeli</b>
<b>Yangın, Yıldırım, Patlama (Bina)</b>	105.789.800 ABD Doları
<b>Yangın, Yıldırım, Patlama (Ekipman)</b>	13.890.200 ABD Doları
<b>Yangın, Yıldırım, Patlama (Fixed assets)</b>	650.000 ABD Doları
<b>Komşu Mali Mesuliyet Sigortası</b>	35.000.000 ABD Doları
<b>Deprem. Volkanik Patlama</b>	120.330.000 ABD Doları
<b>Grev, Lokavt, Kargaşa, Sivil İtaatsizlik, ve Terrörizm</b>	120.330.000 ABD Doları
<b>Kar Yığılı</b>	120.330.000 ABD Doları
<b>Sel</b>	120.330.000 ABD Doları
<b>Toprak Kayması</b>	120.330.000 ABD Doları
<b>Fırtına</b>	120.330.000 ABD Doları
<b>İç Su</b>	120.330.000 ABD Doları
<b>Duman</b>	120.330.000 ABD Doları

*lm*

<b>Kaza – Kara Taşıtı</b>	120.330.000 ABD Doları
<b>Kaza - Hava Taşıtı</b>	120.330.000 ABD Doları
<b>Enkaz Kaldırma (Bina)</b>	5.289.490 ABD Doları
<b>Enkaz Kaldırma (içindekiler)</b>	727.010 ABD Doları
<b>Diğer Riskler</b>	6.68 ABD Doları