

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER		SAYFA
KONSOLİDE BİLANÇOLAR.....		1
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI		2
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI		3
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI		4
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....		5-68
NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5-7
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-30
NOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	30-31
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	31-32
NOT 5	FİNANSAL VARLIKLAR VE BORÇLAR	32-34
NOT 6	DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	34
NOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	34-36
NOT 8	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	36-38
NOT 9	STOKLAR	39-40
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR	41
NOT 11	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	42
NOT 12	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	43
NOT 13	TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	43-44
NOT 14	ÖZKAYNAKLAR	44-47
NOT 15	ESAS FAALİYET GELİRLERİ	48
NOT 16	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	49
NOT 17	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	49
NOT 18	DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER	50
NOT 19	FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	50
NOT 20	HİSSE BAŞINA KAZANÇ	51
NOT 21	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	51-52
NOT 22	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	52-54
NOT 23	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	54-65
NOT 24	FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	66
NOT 25	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	66
NOT 26	FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	66
NOT27	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	67-68

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2012 VE 2011 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE BİLANÇOLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not referansları	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		1.231.712	841.271
Nakit ve nakit benzerleri	4	579.573	597.388
Finansal yatırımlar	5	-	58.197
Ticari alacaklar	7	131.030	71.081
İlişkili taraflardan alacaklar	7,22	28.480	3.307
Ticari alacaklar	7	102.550	67.774
Stoklar	9	487.506	100.805
Verilen avanslar	11	22.757	9.742
Diğer dönen varlıklar	11	10.846	4.058
Duran varlıklar		3.521.398	3.102.280
Ticari alacaklar	7	50.387	60.079
Verilen avanslar	11	108.063	108.063
Stoklar	9	21.665	262.406
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	12	173.605	164.189
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	3.096.236	2.457.490
Maddi duran varlıklar	10	2.022	874
Maddi olmayan duran varlıklar		180	86
Diğer duran varlıklar	11	69.240	49.093
Toplam varlıklar		4.753.110	3.943.551
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		731.083	388.394
Finansal borçlar	5	266.005	289.143
Diğer finansal yükümlülükler	6	-	1.313
Alınan avanslar	11	379.120	52.383
Ticari borçlar	7	64.996	38.864
İlişkili taraflara borçlar	22	7.183	6.803
Ticari borçlar	7	57.813	32.061
Dönem karı vergi yükümlülüğü	21	448	409
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	20.514	6.282
Uzun vadeli yükümlülükler		1.174.992	1.022.251
Finansal borçlar	5	954.796	811.373
Alınan avanslar	11	-	210.785
Ticari borçlar	7	213.101	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		232	85
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	21	6.831	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	32	8
Özkaynaklar		2.847.035	2.532.906
Ödenmiş sermaye	14	500.000	224.000
Hisse senedi ihraç primleri	14	25.770	301.770
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	14	5.240	3.947
İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri	14	(1.195)	(836)
Geçmiş yıllar karları	14	1.980.332	1.826.713
Net dönem karı	14	336.888	177.312
Toplam kaynaklar		4.753.110	3.943.551

31 Aralık 2012 tarihli konsolide finansal tablolar, 28 Mart 2013 tarihinde Yönetim Kurulu adına Genel Müdür Yardımcısı İsmail Kazanç ve Muhasebe Müdürü Lütfü Vardı tarafından imzalanmıştır.

Takip eden açıklama ve notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2012 VE 2011 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Satış gelirleri	15	226.705	162.909
Satışların maliyeti (-)	15	(86.757)	(62.754)
Brüt kar		139.948	100.155
Genel yönetim giderleri (-)	16	(12.440)	(13.777)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	16	(5.862)	(10.738)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	18	159.824	182.534
Diğer faaliyet gelirleri	18	1.265	1.747
Diğer faaliyet giderleri (-)	18	(1.117)	(7.333)
Faaliyet karı		281.618	252.588
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarından paylar	12	22.251	45.227
Finansal gelirler	19	90.678	52.203
Finansal giderler (-)	19	(48.696)	(170.905)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		345.851	179.113
Ertelenmiş vergi gideri (-)	21	(6.831)	-
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri (-)	21	(2.132)	(1.801)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		336.888	177.312
Diğer kapsamlı gelir		-	-
Toplam kapsamlı gelir		336.888	177.312
Hisse başına kar (tam TL)	20	0,67	0,35

Takip eden açıklama ve notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2012 VE 2011 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılmış kısıtlanmış vedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2011	224.000	-	301.770	3.127	1.625.941	214.245	2.369.083
Transferler	-	-	-	820	213.425	(214.245)	-
İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri	-	(836)	-	-	-	-	(836)
Dağıtılan temettüler	-	-	-	-	(12.653)	-	(12.653)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	177.312	177.312
31 Aralık 2011	224.000	(836)	301.770	3.947	1.826.713	177.312	2.532.906
1 Ocak 2012	224.000	(836)	301.770	3.947	1.826.713	177.312	2.532.906
Transferler	276.000	-	(276.000)	1.293	176.019	(177.312)	-
İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri	-	(359)	-	-	-	-	(359)
Dağıtılan temettüler	-	-	-	-	(22.400)	-	(22.400)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	336.888	336.888
31 Aralık 2012	500.000	(1.195)	25.770	5.240	1.980.332	336.888	2.847.035

Takip eden açıklama ve notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2012 VE 2011 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Toplam kapsamlı gelir		336.888	177.312
Vergi öncesi kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler:			
Vergi gideri	21	8.963	1.801
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	8,18	(159.824)	(182.534)
Gerçekleşmemiş kur farkı (gelirleri) / giderleri		(47.884)	126.481
Faiz gelirleri	19	(52.714)	(49.639)
Faiz giderleri	19	48.696	48.305
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	12	(22.251)	(45.227)
Şüpheli ticari alacak karşılığı gideri	7	641	422
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değerlendirme farkları	19	(1.313)	(2.564)
Amortisman	17	598	291
Kıdem tazminatı karşılığı		147	(5)
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	7	990	-
Dava karşılık giderleri	19	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	7	(370)	-
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		112.567	74.643
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki değişim		(26.345)	(109.257)
İlişkili taraflardan alacaklardaki değişim		(25.173)	32.110
Stoklardaki değişim		(144.373)	(80.381)
Verilen avanslar		(13.017)	(54.296)
Ticari borçlardaki değişim		230.397	1.006
İlişkili taraflara borçlardaki değişim		380	3.302
Alınan avanslar		115.951	260.058
Diğer varlıklardaki değişim		(26.935)	(952)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		14.256	(3.570)
Ödenen vergiler		(2.093)	(1.392)
İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit		235.615	121.271
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları		(472.799)	(107.699)
Yatırım amaçlı gayrimenkul çıkışları	8	2.184	-
Maddi duran varlıklara ilaveler	10	(1.702)	(16)
Maddi olmayan duran varlıklara ilaveler		(138)	(38)
İştiraklerden temettü geliri	12	12.835	6.496
Tahsil edilen faizler		61.081	35.418
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(398.539)	(65.839)
Finansal yatırımlardaki azalış / artış		58.197	(28.738)
Ödenen faizler		(57.936)	(47.048)
Alınan banka kredileri		509.705	575.540
Ödenen banka kredileri		(331.633)	(399.047)
Ödenen temettü		(22.400)	(12.653)
Hisse geri alımı		(359)	(836)
Finansal faaliyetlerden elde edilen net nakit		155.574	87.218
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış) / artış		(7.350)	142.650
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	4	584.501	438.664
Nakit ve kredili mevduat hesapları kur farkları		(2.096)	3.187
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	4	575.055	584.501

Takip eden açıklama ve notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Torunlar GYO” veya “Şirket”), Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda işlem görmektedir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Torunlar GYO’nun, Bağlı Ortaklıklarının, Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklarının ve İştiraklerinin (hepsi birlikte “Grup” olarak adlandırılmıştır) tümü Türkiye’de faaliyet göstermektedir. Grup’un 31 Aralık 2012 itibarıyla toplam personel sayısı 289’dur (31 Aralık 2011: 105). Torunlar GYO’nun dönem sonu personel sayısı 204’dür (31 Aralık 2011: 79) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi’dir (Not 14).

Şirket Türkiye’de İstanbul Ticaret Sicil Odası’na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Rüzgarlıbahçe Mahallesi Selvi Çıkmazı Sokak No: 4 Beykoz 34805 İstanbul / Türkiye

Şirket’in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir.

Bağlı Ortaklıklar

Torunlar GYO ’nun Bağlı Ortaklıkları, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

Bağlı ortaklık

Faaliyet konusu

TRN Alışveriş Merkezleri
Yatırım ve Yönetim A.Ş. (“TRN”)

Gayrimenkul Proje
Geliştirme ve Yönetim

TRN

Şirket, 9 Mart 2010 tarihinde gerçekleştirdiği Olağanüstü Genel Kurul’da, halihazırda mevcut imar durumuyla gayrimenkul portföyünde bulunması sakıncalı olan Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü’nde bulunan Antalya Deepo Alışveriş Merkezi’ni kayıtlı değerleri üzerinden “kısmi bölünme” yolu ile yeni kurulacak TRN’ye devretme kararı almıştır. Buna ek olarak, TRN’ye alışveriş merkezi konseptinin dışında kalan, ancak ileride yapılacak parselasyon planı nedeniyle, konseptin bütünlüğünün korunması ve ilave projelerin uygulanmasına imkân sağlanması bakımından lüzumlu olduğu düşünülen Antalya İli Koyunlar Köyü’nde bulunan taşınmazlar da (“Antalya Deepo ilave arsa”) devir işlemine dahil edilmiştir. TRN 31 Mart 2010 tarihinde İstanbul Ticaret Müdürlüğü tarafından onaylanarak tescil edilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar	Faaliyet konusu	Müteşebbis ortaklar
Torunlar Özyazıcı Proje Ortaklığı ("Torunlar Özyazıcı")	Konut projesi	Özyazıcı İnşaat Elektrik, Makine, Müşavirlik ve Taah. Ltd. Şti.
TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş.("TTA")	AVM projesi	Anaterra Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı	Konut projesi	Torun Yapı-Kapıcıoğlu İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş.

Torunlar Özyazıcı

Torunlar Özyazıcı; 26 Ocak 2009 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuştur. Proje ortaklığının amacı; Yenibosna İstanbul'da Nishistanbul projesinin inşaatının yapılması ve satılmasıdır. Bu proje 17'şer katlı 4 bloktan oluşan toplam 63 ofis, 585 konut, 52 adet mağazayı içermektedir.

Torunlar Özyazıcı'nın projenin arsa sahibi ile yaptığı hasılat paylaşımı sözleşmesi gereği, toplam proje gelirinin %31'i arsa sahiplerine, kalan %69'un ise %60'ı Torunlar GYO'ya, %40'ı proje ortağı Özyazıcı İnşaat Elektrik, Makine, Müşavirlik ve Taah. Ltd. Şti.'ye dağıtımına konudur. Torunlar Özyazıcı projenin tamamlanmasını takiben 2013 yılının içerisinde tasfiye başvurusunda bulunularak tasfiye edilmesi planlanmaktadır.

TTA

Mülkiyetleri Samsun Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı, Samsun İli, İlkadım İlçesi 205 Ada, 2,8,9,10,11,12,13,14 no.lu parseller ile 376 Ada, 1 no.lu parsel ve 377 Ada, 5 no.lu parselleri kapsayan alan üzerindeki "Eski Sigara Fabrikası ve Müstemilatlarının", Samsun Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'na projesi onaylatılarak, alışveriş merkezi ve/veya otel olarak yenilenmesi; iki katlı yer altı otoparkının yapılarak, işletme hakkının Samsun Büyükşehir Belediyesine bırakılması; Tapuya 30 yıl süre ile sınırlı ayni hak tesisi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi) yapılarak, alışveriş merkezi ve/veya otelin işletme cirosundan Samsun Büyükşehir Belediyesine pay verilmek suretiyle, 30 yıl süre ile işletilmesi; süre sonunda, Samsun Büyükşehir Belediyesine devredilmesi işi ihalesini Şirket'in dahil olduğu ortak girişim grubu kazanmış olup, söz konusu iş ile alakalı olarak, 7 Ocak 2010 tarihinde TTA Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş. unvanıyla kurulmuştur.

Ağustos 2011'de Turkmall Gayrimenkul Geliştirme Yönetim ve Yatırım A.Ş. 'ye ait olan 450.000 adet ve 450.000 TL nominal bedelli hisse senedi ile Ahmet Demir'e ait olan 50.000 adet ve 50.000 TL nominal bedelli hisse senedini Anaterra Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ye devredilmiştir. Devir sonrasında TTA'nın yeni ortaklık yapısı %40 Torunlar GYO, %8 Torunlar Gıda Sanayi Ticaret A.Ş., %1 Aziz Torun, %1 Mehmet Torun, %50 Anaterra Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. şeklindedir. TTA Bulcar Samsun AVM projesinin inşaatına 2011 yılında başlamış olup 2012 Temmuz ayında AVM ziyarete açılmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı

Mülkiyeti T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, Ali Sami Yen Stadyumunun bulunduğu, 58 Pafta, 1199 ada, 384 no.lu parselin arsa satışı karşılığı gelir paylaşım işi, özel teknik şartnamede belirtilen ada parsellerdeki arsa üzerine, tüm giderleri yüklenici tarafından karşılanmak üzere, turizm ticaret alanları ve rekreasyon alanının yapılması işini Şirket’in dahil olduğu ortak girişim grubu kazanmış olup, söz konusu iş ile alakalı olarak, 18 Ekim 2010 tarihinde Torunlar Aşçıoğlu Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı unvanıyla kurulmuş olup ortaklık yapısı %65 Torunlar GYO, %30 Aşçıoğlu İnşaat Taahhüt Turizm ve Ticaret A.Ş. ve %5 Kapıcıoğlu İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. şeklinde belirlenmiştir. Söz konusu proje kapsamında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile 10 Kasım 2010 tarihinde Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi imzalanmıştır.

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

Söz konusu proje inşaatının başlayabilmesi için gerekli olan “Yapı Ruhsatı” Şişli Belediyesi tarafından 31 Mayıs 2012 tarihinde düzenlenmiş olup 3 Ağustos 2012 tarihinde Grup’a teslim edilmiştir. 31 Aralık 2012 tarihinden sonra TOKİ ile varılan mutabakat çerçevesinde Arsa Satış Karşılığı Gelir paylaşımı sözleşmesine göre ödenmesi gereken tutarın erken ödemesi gerçekleştirilmiştir. Bu çerçevede yapılan ödeme 345.250 TL’dir.

İştirakler

Torunlar GYO’nun iştirakleri, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

<u>İştirak</u>	<u>Faaliyet konusu</u>
Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. (“Yeni Gimat”)	Ankamall AVM ve Crowne Plaza Hotel mülk sahibi
Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (“Netsel”)	Marmaris Marina işletmesi

Yeni Gimat

Yeni Gimat, 30 Temmuz 1999 tarihinde 1.050 ortağın kurucu üye olarak iştirakiyle kurulmuştur. 2006 yılından itibaren Ankamall AVM’ye, 2007 yılından itibaren ise Ankara Crowne Plaza oteline sahiptir. Şirket’in doğrudan elinde bulundurduğu %14,83 ve hissedarlarının sahip olduğu %5 oranındaki hisse ile en büyük paya sahip ortak olması ve Yeni Gimat’ın yönetim kurulunda temsil edilmesi nedeniyle, Yeni Gimat üzerinde önemli derecede etkisi olduğundan konsolide finansal tablolara özkaynak yöntemi ile konsolide edilmiştir.

Netsel

Netsel; 6 Ekim 1987 yılında Net Turizm Ticaret ve Sanayi A.Ş. ile Yüksel İnşaat A.Ş.’nin önderliğinde kurulmuş olup üzerinde faaliyet gösterdiği arazi 22 Aralık 1988 tarihinden itibaren 49 yıllığına Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan kiralanmıştır. 1992 yılında Net Turizm sahip olduğu hisseleri Marmara Bankası’na, 1994 yılında ise Yüksel İnşaat sahip olduğu hisseleri Çukurova Grubu’na satarak devretmiştir. Marmara Bankası’nın tasfiye sürecini takiben, Netsel özelleştirme kapsamına alınmış ve 31 Mayıs 2005 ve 7 Haziran 2005 tarihlerinde imzalanan “Hisse Devir Temlik Sözleşmeleri”ne istinaden %44,60’lık kısmı Torunlar GYO’ya, 22 Ağustos 2005 tarihinde imzalanan “Hisse Devir Temlik Sözleşmeleri”ne istinaden %55’lik kısmı Tek-Art Kalamış ve Fenerbahçe Marmara Turizm Tesisleri A.Ş.’ye (Koç Holding A.Ş.’nin bağlı ortaklığı) geçmiştir. Geriye kalan %0,40’lık kısım Torun ailesinin kontrolündedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

Şirket ve Türkiye’de yerleşik bağlı ortaklıkları ve müşterek yönetime tabi işletmeleri, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”), Seri: XI, No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Seri: XI, No: 29 sayılı Tebliği”) ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir ve bu Tebliğ ile birlikte Seri: XI, No: 25 sayılı “Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği” (“Seri: XI, No: 25 sayılı Tebliği”) yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’na (“UMS/UFRS”) göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlananlardan farkları Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGMDSK”) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS’ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, KGMDSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) esas alınacaktır.

Rapor tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları KGMDSK tarafından henüz ilan edilmediğinden dolayı, ilişikteki finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı Tebliği’i çerçevesinde UMS/UFRS’ye göre hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından yapılan duyurular ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grup, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensipleri ve şartları, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı (“Maliye Bakanlığı”) tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarını esas almaktadır. SPK Finansal Raporlama Standartları’na göre hazırlanan bu konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak bin Türk Lirası (“TL”) olarak hazırlanmıştır. Konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK Finansal Raporlama Standartları’na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son vermiştir. Dolayısıyla konsolide finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış UMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı uygulanmamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup bünyesinde yer alan şirketlerin finansal tablolarındaki her bir kalem, şirketlerin operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ('fonksiyonel para birimi'). Gruptaki tüm şirketlerin hem fonksiyonel, hem de raporlama para birimi TL'dir.

Konsolidasyon Esasları

Konsolide finansal tablolar ana ortaklık Torunlar GYO ile Bağlı Ortaklıklar, Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar ve İştiraklerinin aşağıdaki belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, tarihsel maliyet esasına göre tutulan kayıtlarına SPK Finansal Raporlama Standartlarına uygunluk ve Şirket tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

Bağlı Ortaklıklar

Konsolide finansal tablolar Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen ya da müşterek kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla finansal ve operasyonel politikaları üzerinde kontrol gücünün olması ile sağlanır.

Bağlı Ortaklıklar, Şirket'in ya (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan ve Şirket'in üzerinde oy haklarına sahip olduğu hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olduğu ya da (b) oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili hakimiyet etkisini kullanmak suretiyle, mali ve işletme politikalarını Şirket'in menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Bağlı Ortaklıklar, faaliyetleri üzerindeki kontrolün Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınmış ve kontrolün ortadan kalktığı tarihte de konsolidasyon kapsamından çıkartılmıştır. Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Bağlı Ortaklıklara ait bilançolar ve gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş olup Şirket ve Bağlı Ortaklıkların sahip olduğu payların kayıtlı iştirak değerleri, ilgili özkaynaklar ile karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile Bağlı Ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon işlemi sırasında netleştirilmiştir. Şirket'in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüleri, ilgili özkaynaklar ve kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

Konsolide bağlı ortaklıkların net varlıklarındaki ana ortaklık dışı paylar Grup'un özkaynağının içinde ayrı olarak belirtilir. Ana ortaklık dışı paylar, ilk işletme birleşmelerinde oluşan paylar ile birleşme tarihinden itibaren özkaynakta meydana gelen değişikliklerdeki ana ortaklık dışı payların toplamından oluşur. Konsolide edilen bir bağlı ortaklığın ana ortaklık dışı paya düşen birikmiş zararları, söz konusu bağlı ortaklığın ana ortaklık dışı özkaynak tutarını aşabilir. Bu durumda birikmiş zarar ve ana ortaklık dışı paya düşecek daha sonraki cari yıl zararları, ana ortaklık dışı pay ile ilişkilendirilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

	31 Aralık 2012 %	31 Aralık 2011 %
TRN	99,99	99,99

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar, Şirket ve Bağlı Ortaklıkları ile bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulan şirketleri ifade etmektedir. Grup, bu müşterek kontrolü, kendisinin doğrudan ya da dolaylı olarak sahip olduğu hisselerden yararlanarak sağlamaktadır.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar oransal konsolidasyon yöntemi kullanılmak suretiyle konsolidasyon kapsamına alınırlar. Oransal konsolidasyon yönteminde, Müşterek Yönetime Tabi İşletmelere ait finansal tablolarda yer alan varlık, yükümlülük, özkaynaklar, gelir ve giderler Grup’un sahip olduğu etkin ortaklık oranları ile konsolidasyon işlemine tabi tutulmaktadır. Müşterek kontrol edilen varlıklardan kaynaklanan yükümlülük ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Müşterek kontrole tabi ortaklıkların varlıklarının kullanılmasından ya da söz konusu varlıkların satışından elde edilen gelirden Grup’a düşen pay, ilgili ekonomik faydaların Grup’a akışının muhtemel olması ve tutarlarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi halinde kayda alınır.

Grup ile Grup’un müşterek olarak kontrol ettiği işletmeleri arasındaki işlemler neticesinde oluşan gerçekleştirmemiş kar ve zararlar, Grup’un müşterek yönetime tabi teşebbüsteki payı oranında elimine edilir.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla konsolidasyon kapsamında yer alan Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardaki Torunlar GYO’nun doğrudan ve dolaylı oy hakları ile etkin ortaklık oranları (%) aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012 %	31 Aralık 2011 %
Torunlar Özyazıcı	60,00	60,00
TTA	40,00	40,00
Torunlar GYO - Torun Yapı - Kapıcıoğlu	65,00	65,00

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan, Torunlar Özyazıcı 26 Ocak 2009, TTA 7 Ocak 2010, Torunlar GYO–Torun Yapı–Kapıcıoğlu ise 18 Ekim 2010 tarihinde kurulmuş olup bu tarihten sonraki işlemler konsolidasyon kapsamına dahil edilmiştir.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar ile ilgili dönen varlıklar, duran varlıklar, kısa vadeli yükümlülükler ve net gelirler toplamı konsolide finansal tablolara oransal konsolidasyon yöntemi ile konsolide edilmiş olup, bunlara ait birleştirilmiş tutarlar olarak aşağıda gösterilmiştir:

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Dönen varlıklar	298.371	84.955
Duran varlıklar	348.752	276.195
Toplam varlıklar	647.123	361.150
Kısa vadeli yükümlülükler	212.546	72.299
Uzun vadeli yükümlülükler	298.473	154.525
Özkaynaklar	136.104	134.326
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	647.123	361.150
Net dönem (zararı) / karı	(19.194)	62.754

(*) Yukarıda belirtilen birleştirilmiş tutarlar, oransal konsolidasyon yöntemiyle konsolide edilen Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığın, konsolidasyon amaçlı sınıflandırmalar ve düzeltme kayıtları sonrası kendi solo finansal tablolarında gösterildiği şekli ile bakiyelerini ifade etmektedir.

İştirakler

Grup’un, önemli etkilere sahip olduğu ancak kontrolünün olmadığı iştiraklerdeki yatırımlar, özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmektedir. İştiraklerin elde edilmesi sonrasında oluşan kar ve zararlardan Grup’un hissesine düşen tutarlar konsolide gelir tablosunda “özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlardan elde edilen kar” hesabı altında muhasebeleştirilmiştir. İştiraklerde meydana gelen zarardan Grup’un hissesine düşen miktar, iştirak üzerinde sahip olunan paya eşit veya paydan fazla olursa ve Grup teminatsız alacaklar da dahil olmak üzere daha önceden bir yükümlülüğe girmemiş veya iştirak adına ödemelerde bulunmadıysa, daha fazla zarar yazmamaktadır. Grup tarafından kabul edilen politikalarla bütünlük sağlanması açısından gerekli olduğu takdirde iştiraklerin muhasebe politikaları üzerinde değişiklik yapılabilmektedir.

Şirket ile iştirakleri arasındaki işlemlerden doğan gerçekleşmemiş karlar ve zararlar Grup’un iştiraklerdeki payı ölçüsünde düzeltilmiştir. Önemli etkinin sona erdiği tarihteki yatırımın kayıtlı değeri, o tarihten sonra gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçülebildiğinde gerçeğe uygun değerinden aksi takdirde maliyet bedeli üzerinden gösterilir.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle iştiraklerdeki Torunlar GYO’nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir (%):

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
	%	%
Yeni Gimat	14,83	14,83
Netsel	44,60	44,60

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Toplam varlıklar	1.378.389	1.298.052
Toplam yükümlülükler	253.369	236.961
Net dönem karı	134.916	291.611

(*) Yukarıda belirtilen birleştirilmiş tutarlar, özkaynak yöntemi ile konsolide edilen iştiraklerin konsolidasyon amaçlı sınıflandırmalar ve düzeltme kayıtları sonrası kendi solo finansal tablolarında gösterildiği şekli ile bakiyelerini ifade etmektedir.

Yeni Gimat'dan elde edilen birleştirilmiş tutarlar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Toplam varlıklar	1.345.990	1.265.554
Toplam yükümlülükler	243.696	227.405
Net dönem karı	127.390	284.956

Netsel'den elde edilen birleştirilmiş tutarlar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Toplam varlıklar	32.399	32.498
Toplam yükümlülükler	9.673	9.556
Net dönem karı	7.526	6.655

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Şirket, 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren SPK'nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliğini uygulamaya başlamıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgilerde sınıflandırmalar yapılabilir. 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait konsolide mali tabloların karşılaştırmalı mali tablolarında bu amaç doğrultusunda yapılmış bir sınıflandırma bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

Grup cari dönemde Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) ve UMSK’nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (UFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2012 tarihinde başlayan yıla ait dönemler için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS’lerdeki değişiklik ve yorumlardan Grup’un finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

1 Ocak 2012 tarihinde başlayan dönemler için geçerli olan değişiklik ve yorumlar:

- UFRS 7 (değişiklik), “Finansal Araçlar: Açıklamalar”, 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, transfer işlemlerinde şeffaflığı artırma ve finansal varlık transferleri ile ilgili maruz kalınan risklerin ve bu risklerin işletmenin finansal durumu üzerindeki etkilerinin daha iyi anlaşılması amacını taşımaktadır.
- UFRS 1 (değişiklik), “UFRS’nin İlk Defa Uygulanması”, 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, bir işletmenin fonksiyonel para biriminin hiperenflasyona maruz kalması sebebiyle UFRS’lere uygunluk sağlayamadığı bir dönemin ardından nasıl UFRS’ye uygun finansal tablo yayınlayacağını açıklamaktadır.
- UMS 12 (değişiklik), “Gelir Vergileri”, 1 Ocak 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, makul değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin ölçümlemesine ilişkin mevcut prensiplere istisna getirmektedir.

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:

- UMS 19 (değişiklik), “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklikler, koridor metodunu yürürlükten kaldırmakta ve finansal giderlerin net fonlama temelinde hesaplanmasını öngörmektedir. Erken uygulamaya izin vermektedir.
- UMS 1 (değişiklik), “Finansal Tabloların Sunumu, Diğer Kapsamlı Gelir”, 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklikler sonucu ortaya çıkan temel gelişme işletmelerin diğer kapsamlı gelir altında gösterdiği hesapları potansiyel olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilecek olarak gruplaması zorunluluğunun getirilmesidir. Değişiklik diğer kapsamlı gelirden hangi kalemlerin gösterileceğinden bahsetmemektedir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.
- UFRS 9, “Finansal Araçlar”, 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, UMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardının değiştirilme sürecinde ilk adımdır. UFRS 9 finansal araçların ölçümünde ve sınıflandırılmasında yeni zorunluluklar getirmektedir.
- UFRS 10, “Konsolide Finansal Tablolar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, kontrol konseptini bir işletmenin konsolidasyon kapsamına alınması için belirleyici unsur kabul ederek varolan prensipleri geliştirmektedir. Standart, kontrolün belirlenmesinin zor olduğu durumlarda ek açıklamalar getirmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- UFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, ortak düzenlemelerin yasal şekli yerine düzenlemenin sağladığı haklara ve yükümlülükleri vurgulayarak ortak düzenlemelere daha gerçekçi bir bakış açısı getirmektedir. İki çeşit ortak düzenleme tanımlanmaktadır: müşterek faaliyetler ve iş ortaklıkları. Standart ile iş ortaklarının oransal konsolidasyon yöntemine son verilmiştir.
- UFRS 12, "Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart ortak düzenlemeler, iştirakler, özel amaçlı araçlar ve diğer bilanço dışı araçlar da dahil olmak üzere diğer işletmelerde bulundurulmuş tüm paylara ilişkin açıklama yükümlülüklerini içermektedir.
- UFRS 13, "Makul Değer Ölçümü", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, tam bir makul değer tanımı ve tüm UFRS'lerde uygulanacak tek bir ölçüm ve açıklamalar kaynağı sağlayarak tutarlılığın geliştirilmesi ve karmaşıklığın azaltılmasını amaçlamaktadır.
- UMS 27 (revize), "Bireysel Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, UMS 27'nin kontrol ile ilgili hükümlerinin yeni UFRS 10'da ele alınmasından sonra geride kalan bireysel finansal tablolar ile ilgili hükümleri içermektedir.
- UFRYK 20, Madenlerle ilgili üretim sırasında oluşan sökme maliyetleri.
- UMS 28 (revize), "İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, yeni UFRS 11'in yayınlanmasının ardından özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilecek iş ortaklıkları ve iştirakler ile ilgili yükümlülükleri içermektedir.
- UFRS 7 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Açıklamalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, halihazırda geçerli olan dipnot açıklamalarının iyileştirilerek UFRS ve ABD'de Genel Kabul Görmüş Muhasebe Prensipleri'ne finansal tablo hazırlayan şirketler arasındaki karşılaştırılabilirliğin artırılması amacını taşımaktadır.
- UMS 32 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Sunum", 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik ile UMS 32, "Finansal Araçlar: Sunum" standardında bulunan uygulama rehberi bilançoda bulunan finansal varlık ve finansal yükümlülüklerin netleştirilmesi konusunda daha açıklayıcı olması amacıyla güncellenmiştir.
- UFRS 1 (değişiklik), "UFRS'nin İlk Defa Uygulanması", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, ilk kez UFRS uygulayan şirketlerin piyasa faiz oranından daha az bir maliyet ile kullandıkları kamu kredilerinin muhasebeleştirilmesini içermektedir.
- UFRS'lerin geliştirilmesi projesi kapsamında, 2011 yılı içinde 5 tane standarda değişiklik getirilmiştir. UFRS 1, UMS 1, UMS 16, UMS 32 ve UMS 34. Bu değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

Grup yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren uygulayacaktır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir (Not 4).

İlişkili taraflar

Konsolide finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri, Torun Ailesi ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. (Not 22).

Dövizli işlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur kazancı veya zararları konsolide kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Finansal yatırımlar

Sınıflandırma

Grup'un, finansal varlıkları, ticari alacaklar ile nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

a) Krediler ve alacaklar

Krediler ve alacaklar, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklardır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Ticari alacaklar çoğunlukla konut projelerinin satış vaadi sözleşmelerine dayalı olarak vadeli satışlardan kaynaklanan alacaklar ile alışveriş merkezi kira alacaklarından oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

b) Türev finansal araçlar

Grup kredilerden dolayı maruz kaldığı nakit akış riskinden kaynaklanan risklere karşı etkin bir koruma sağlamak amaçlı olarak faiz oranı swap işlemleri yapmaktadır. Risk muhasebesi yönünden UMS 39 “Finansal araçların muhasebeleştirilmesi” standardına ait gerekli dokümantasyon koşulunu taşımayan işlemler konsolide finansal tablolarda “Diğer finansal yükümlülükler” hesap kalemi altında türev finansal araçlar olarak muhasebeleştirilir.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

Finansal varlıklar, alım-satımın yapıldığı tarihte kayıtlara alınır. Alım-satım yapılan tarih, yönetimin varlığı alım satım yapmayı vaat ettiği tarihtir. Gerçeğe uygun değer değişimleri gelir tablosu ile ilişkilendirilen finansal varlıklar hariç diğer yatırımlar deftere ilk olarak gerçeğe uygun değerine işlem maliyeti eklenmek suretiyle kaydedilir. Gerçeğe uygun değeriyle ölçülen ve gelir tablosuyla ilişkilendiren finansal varlıklar, gerçeğe uygun değeriyle değerlendirilir ve işlem maliyetleri, kapsamlı gelir tablosunda giderleştirilir. Finansal varlıklardan doğan nakit akım hakları sona erdiğinde veya transfer edildiğinde ve Grup tüm risk ve getirilerini transfer ettiğinde, finansal varlıklar defterlerden çıkartılır. Gerçeğe uygun değeriyle ölçülen ve gelir tablosuyla ilişkilendiren finansal varlıklar müteakip dönemlerde gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilmektedirler. Krediler ve alacaklar etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleriyle muhasebeleştirilmektedir.

Alım satım amaçlı türev finansal araçlar, konsolide finansal tablolara ilk olarak maliyet değerleri ile yansıtılır ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri üzerinden değerlendirilir. Bu enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinde meydana gelen değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve kayıplar gelir veya gider olarak konsolide kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Gerçeğe uygun değeri pozitif olan türev ürünleri konsolide bilançolarda varlıklarda, negatif olanlar ise yükümlülüklerde muhasebeleştirilmektedir.

Ticari alacaklar ile ilgili değer düşüklüğü tespiti ticari alacaklar ile ilgili muhasebe politikalarında açıklanmıştır.

Ticari alacaklar ve borçlar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün ya da hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir (Not 7).

Şirket, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vadesi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile konsolide finansal tablolarda takip edilirler. 1 Ocak 2009'dan sonra başlayan projeler için kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için önemli ölçüde zaman geçmesi gereken varlıklar ("özellikli varlıklar") söz konusu olduğunda, elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir. 1 Ocak 2009'dan önceki dönemlerde UMS 23'te o zaman mevcut olan opsiyon çerçevesinde borçlanma maliyetleri giderleştirilmekteydi.

Finansal kiralamalar

Grup - kiracı olarak

Finansal Kiralama

Finansal kiralama yoluyla elde edilen maddi duran varlık, varlığın kiralama döneminin başındaki vergi avantaj veya teşvikleri düşüldükten sonraki gerçeğe uygun değerinden veya asgari kira ödemelerinin o tarihte indirgenmiş değerinden düşük olanı üzerinden aktifleştirilir. Anapara kira ödemeleri yükümlülük olarak gösterilir ve ödendikçe azaltılır. Faiz ödemeleri ise, finansal kiralama dönemi boyunca konsolide kapsamlı gelir tablosunda giderleştirilir. Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçasını oluşturduğundan, (asansör, yürüyen merdiven vs.) yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyeti içinde sınıflandırılmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller finansal tablolarda piyasa değeri ile gösterilmekte olup bu değer finansal kiralama ile alınan bu ek parçaları da kapsamaktadır. Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borçlar bilançoda "Finansal borçlar" kaleminde gösterilmektedir. Finansal kiralama ile ilgili faiz ve kur farkı giderleri kapsamlı gelir tablolarına yansıtılmaktadır.

Operasyonel Kiralama

Mülkiyete ait risk ve getirilerin önemli bir kısmının kiralayana ait olduğu kiralama işlemi, işletme kiralaması olarak sınıflandırılır. İşletme kiralaları olarak yapılan ödemeler, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosuna gider olarak kaydedilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Grup - kiralayan olarak

Operasyonel Kiralama

Operasyonel kiralamada, kiralanan varlıklar, konsolide bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırılmış ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda konsolide kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. Kira geliri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile konsolide kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Grup'un ana faaliyet konusu olan kiralama gelirleri, gelirler altında sınıflandırılmaktadır (Not 15).

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili döneme ilişkin kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir (Not 21).

Grup'un müşterek yönetime tabi ortaklıklarından Torunlar Özyazıcı ve Torunlar GYO–Torun Yapı-Kapıcıoğlu adi ortaklık statüsünde olup, kurumlar vergisi mükellefiyeti yoktur. Diğer taraftan müşterek yönetime tabi ortaklıklardan TTA anonim şirket statüsünde kurulmuş olup Kurumlar Vergisi Kanunu'na tabidir. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir. Şirket'in bağlı ortaklıklarından TRN, Antalya Deepo'nun gayrimenkul portföyünde bulunmasının sakıncalı olması dolayısıyla, kısmi bölünme yoluyla kurulmuş olup, ilgili gayrimenkuller TRN'ye devredilmiştir. Anonim şirket statüsünde kurulmuş olan TRN, Kurumlar Vergisi Kanunu'na tabidir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin konsolide finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır (Not 21). Şirketin kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bağlı ortaklıklardan TRN'nin sahip olduğu Antalya Deepo AVM ile ilgili sakıncanın giderilmesini takiben TRN'nin, Torunlar GYO ile birleşmesi planlandığından, ilgili yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri ile taşınan değeri arasındaki farktan ertelenen vergi hesaplanmamıştır. Ertelenen vergi hesabı sadece müşterek yönetime tabi ortaklıklardan TTA'nın konsolide finansal tablolarda yer alan varlık ve yükümlülüklerinin kayıtlı değeri ile vergi değeri arasındaki geçici farklar üzerinden yapılmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, grubun bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 3.033 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2011: 2.732 TL).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar konsolide kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

UFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Konsolide finansal tablolarda, Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel olarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan 3.125 TL tavan tutarı (1 Ocak 2012: 2.917 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar; Grup'un bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar konsolide finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir (Not 14).

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Grup tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. İnşaatına 1 Ocak 2009 öncesi başlanan stokların (UMS 23'e göre özellikli varlık olarak tanımlanan stoklar) üzerine borçlanma maliyetleri aktifleştirilmezken bu tarihten sonra başlayan projelerde ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri aktifleştirilmektedir. Halihazırda veya ileride üzerinde konut inşaatı yapılacak arsalar stoklar içerisinde değerlendirilmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır (Not 9).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Not 10).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Motorlu taşıtlar	5
Demirbaşlar	4-5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfaya tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

İnşaat Sözleşmeleri

Grup’un UMS 11 “İnşaat Sözleşmeleri” kapsamına giren bir faaliyeti yoktur. Grup’un gayrimenkul alanındaki faaliyetleri UFRYK 15 “Gayrimenkul İnşaatına Yönelik Anlaşmalar” adlı yorumda da teyit edildiği üzere UMS 18 “Hasılat” çerçevesinde muhasebeleştirilmektedir.

Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar

Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar kayıtlı değerlerinin, kullanılmak suretiyle değil, satış işlemi sonucu geri kazanıldığı durumlarda satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılır ve amortisman ayrılması durdurulur. Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar kayıtlı değerleri ile gerçeğe uygun değerlerinden satış giderlerinin çıkarılması sonucu oluşan değerden, düşük olanı ile değerlendirilir. Şirket’in 31 Aralık 2012 itibariyle satış amaçlı elde tutulan duran varlıkları yoktur (31 Aralık 2011: Yoktur).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 8).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmesinde maliyet bedeli ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Grup, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştuğu dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespiti, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Grup indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır. Grup makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

Grup, inşaat halindeki gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. İnşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özelliklerdeki bir başka inşaatla ilişkin geçmiş deneyimler ve imar izinleri gibi faktörler dikkate alınır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Grup yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Grup'un mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. İşletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumludur. Yönetim kurulu, işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii olarak belirlenmiştir (Not 3).

Gelirlerin kaydedilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Dönemsel kira indirimleri gerçekleştiği dönemlerde kira gelirlerinden netleştirilerek gösterilmiştir.

Genel giderler yansıtma gelirleri

Şirket’in sahibi olduğu alışveriş merkezleriyle ilgili Torunlar GYO’ya kesilen ortak alan gideri faturaları yapılan anlaşmalara istinaden, alışveriş merkezi işletmecilerine ve/veya kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılır.

Konut satışı

Konutların (envanter altında sınıflandırılan konutlar ve ofisler) satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılandığında muhasebeleştirilir:

- Grup’un mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi (satılan konutların risk ve kazanımlarının alıcıya transferi genellikle konutların kesin tesliminin yapılması ile oluşmuş sayılır).
- Grup’un mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşleme ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması ve
- İşlemden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

Faiz geliri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ve ilgili finansal varlıktan beklenen ömrü boyunca elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın net defter değerine getiren efektif faiz oranına göre ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Temettü geliri

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman konsolide finansal tablolara yansıtılır.

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Şirket’in elinde bulunan bağlı ortaklık ya da özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket’in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

Şirket’in IMKB’den almış olduğu kendi hisse senetleri hazine hisse senetleri olarak adlandırılır ve özkaynakların içerisinde nominal değerleri üzerinden kaydedilir. Hazine hisselerinin alım/satımı kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmez, doğrudan özkaynaklar üzerinde muhasebeleştirilir.

Hisse başına kazanç

Konsolide kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, ana ortaklık payına düşen konsolide net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

Nakit akım raporlaması

Konsolide nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, vadesi üç ayı geçmeyen nakit ve banka mevduatlarını içermektedir (Not 4).

Netleştirme/mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

Temettüleri

Grup, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, konsolide finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak konsolide finansal tablolara yansıtılır.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Not 24).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin Ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket, 2011 ve 2012 yıllarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye yaptırmıştır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi, iskonto oranı, yıllık kira artış oranı, kapitalizasyon oranı (son değer bulunmasında kullanılan iskonto oranı) ve emsal m² değerleri aşağıda tablo formatında gösterilmiştir.

31 Aralık 2012	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Bursa Korupark AVM	11.03.2013	Gelir indirgeme	9,50%	3,00%	6,5%	-
Torium AVM	11.03.2013	Gelir indirgeme	9,50%	3,00%	6,5%	-
Antalya Deepo AVM	11.03.2013	Gelir indirgeme	9,50%	3,00%	6,5%	-
Bursa Zafer Plaza AVM	11.03.2013	Gelir indirgeme	9,50%	3,00%	6,5%	-
Bulvar Samsun AVM	11.03.2013	Değerden türetme / Maliyet yaklaşımı	9,50%	3,00%	6,5%	72-94
Mall of İstanbul	11.03.2013	Emsal karşılaştırma / Maliyet yaklaşımı	-	-	-	3.750-5.200
Paşabahçe arazisi	11.03.2013	Emsal karşılaştırma	-	-	-	4.948
Torun Tower	11.03.2013	Emsal karşılaştırma / Maliyet yaklaşımı	-	-	-	22.478
Antalya Deepo ilave arsalar	11.03.2013	Emsal karşılaştırma	-	-	-	150-500
İstanbul İkitelli Kayabaşı arsa	11.03.2013	Emsal karşılaştırma	-	-	-	350
İstanbul Beyoğlu Kemankeş binası	11.03.2013	Emsal karşılaştırma	-	-	-	11.688
Bursa Korupark bağımsız bölümler	11.03.2013	Emsal karşılaştırma	-	-	-	500-1.750

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

31 Aralık 2011	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Mall of İstanbul	27/02/2012	Gelir indirgeme	10,50%	3,00%	7,50%	-
Bursa Korupark AVM	27/02/2012	Gelir indirgeme	10,10%	2,00%	8,10%	-
Torium AVM	27/02/2012	Gelir indirgeme	10,50%	3,00%	7,50%	-
Bursa Zafer Plaza AVM	27/02/2012	Gelir indirgeme	10,50%	3,00%	7,50%	-
Antalya Deepo AVM	27/02/2012	Gelir indirgeme	10,10%	3,00%	7,10%	-
Bulvar Samsun AVM	27/02/2012	Gelir indirgeme	10,50%	3,00%	7,50%	-
Bursa Korupark bağımsız bölümler	27/02/2012	Gelir indirgeme	-	-	-	500-1.750
Torun Tower	27/02/2012	Emsal karşılaştırma	-	-	-	26.698
Antalya Deepo ilave arsalar	27/02/2012	Emsal karşılaştırma	-	-	-	150-500
İstanbul İkitelli Kayabaşı arsa	27/02/2012	Emsal karşılaştırma	-	-	-	350
İstanbul Beyoğlu Kemankeş binası	27/02/2012	Emsal karşılaştırma	-	-	-	11.333

(*) İskonto oranları her bir gayrimenkul için çoğunlukta olan döviz cinsinden nakit akımları baz alınarak tespit edilmiştir. Türkiye'de Avro ve ABD Doları kira sözleşmeleri sıklıkla tercih edilen para birimleridir.

i. Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain 53.185,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Korupark Alışveriş Merkezi Mayıs 2007 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 11 Mart 2013 tarihli ve SvP_12_TRGYO_10 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 695.068 TL olarak belirlenmiştir (Standart Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Şubat 2012 tarihli ve SvP_11_TRGYO_10 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2011 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 600.229 TL olarak belirlenmiştir).

ii. Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklar altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 140.926 m² sahali arsa üzerinde Mall of İstanbul Projesi'ni gerçekleştirmektedir.

Mall of İstanbul Projesine ilişkin inşaat ruhsatı 18 Mart 2011 tarihinde alınmış olup eşanlı olarak inşaat başlatılmıştır. Proje, 129.186 m² kapalı alana sahip AVM, 8.433 m² kapalı alana sahip ofis ve toplam 97.700 m² kapalı alana sahip 4 konut bloğu ile 421.209 m² lik ortak alanı içeren toplam 656.528 m² kapalı alan üzerinde kurulu olacaktır. 4 konut bloğu içerisinde 1.114 adet daire ve 1 ofis bloğu içerisinde 116 adet ofis yer alacak olup, AVM'nin toplam kiralanabilir alanı 150.000 m² olarak belirlenmiştir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla projenin tamamlanma oranı %50'dir. Projenin 2013 yılının son çeyreğinde tamamlanacağı öngörülmektedir.

Şirket Mall of İstanbul Projesi'nde yer alan AVM ile ilişkili yatırım maliyetlerini yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde, satışı yapılacak olan konutlar ve ofisler ile ilgili maliyetleri ise stoklar içerisinde takip etmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 11 Mart 2013 tarihli ve SvP_12_TRGYO_08 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 1.002.014 TL olarak belirlenmiştir (Standart Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Şubat 2012 tarihli SvP_11_TRGYO_08 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 839.056 TL olarak belirlenmiştir).

Projenin belirlenen gerçeğe uygun değerinin, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stok olarak dağılımının, mevcut tamamlanma seviyesinde sağlıklı bir şekilde yapılamamasından dolayı Grup 2012 yılına ilişkin bir değer artışını yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerine yansıtmemiştir. 31 Aralık 2012 itibariyle Mall of İstanbul Projesine ilişkin yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde 609.314 TL, stoklar içerisinde 366.348 TL olmak üzere toplam 975.652 TL konsolide mali tablolarda yer almakta olup projenin 31 Aralık 2012 tarihi itibariyle belirlenen gerçeğe uygun değeri 1.002.014 TL'dir.

- iii. Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde kain 44.571 m² yüzölçümlü alan üzerine Torium Alışveriş Merkezi projesini gerçekleştirmiştir. Torium AVM projesi tamamlanmış olup, AVM 30 Ekim 2010 tarihinde ziyarete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 11 Mart 2013 tarihli ve SvP_12_TRGYO_04 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 583.750 TL olarak belirlenmiştir (Standart Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Şubat 2012 tarihli ve SvP_11_TRGYO_04 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 567.276 TL olarak belirlenmiştir). Torium projesi kapsamında, Torium AVM'den bağımsız olarak inşa edilen Torium Konutları stoklar içerisinde takip edilmektedir (Not 9).

- iv. Şirket' in 31 Aralık 2012 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi' nde kain 71.909 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Söz konusu arsa üzerinde 5 Yıldızlı Otel ve Apart Otel (Villa) projesi yapılması planlanmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 11 Mart 2013 tarihli SvP_12_TRGYO_22 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 355.793 TL olarak belirlenmiştir.

- v. Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 2.Bölge'de kain 14.992 m² yüzölçümlü alan üzerine Torun Tower Projesi'ni gerçekleştirmektedir. Torun Tower Projesi'ne ilişkin ruhsat 30 Eylül 2011'de alınmış olup, inşaat çalışmaları Kasım 2011'de başlamıştır. Proje toplam 106.929 m² brüt alanlı, 152 bağımsız bölüm ve tek bloktan oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 11 Mart 2013 tarihli ve SvP_12_TRGYO_02 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 279.562 TL olarak belirlenmiştir. (Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Şubat 2012 tarihli ve SvP_11_TRGYO_02 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2011 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 253.266 TL olarak belirlenmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- vi. Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 67.319,78 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Antalya Deepo Alışveriş Merkezi Ekim 2004 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlanan 11 Mart 2013 tarihli 2012 / SvP_12_TRGYO_14 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 212.637 TL olarak belirlenmiştir (Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlanan 27 Şubat 2012 tarihli 2012 / SvP_11_TRGYO_14 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2011 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 185.808 TL olarak belirlenmiştir).

Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'nin, ilgili gayrimenkulün, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında, Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Antalya Büyükşehir Belediye İmar Müdürlüğü'nce bölgeye ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın onaylanması ve bunu takiben alışveriş merkezi için gerekli yasal izinlerin tamamlanması koşuluyla bir sakınca olmadığı görüşü mevcuttur. Bu nedenle Şirket, 9 Mart 2010 tarihinde gerçekleştirdiği Olağanüstü Genel Kurul'da, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde bulunan Antalya Deepo Alışveriş Merkezi'ni kayıtlı değerleri üzerinden "kısmi bölünme" yolu ile 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla tescil edilen TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş.'ye ("TRN") devretme kararı almıştır. İlgili transfer 31 Mart 2010 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

- vii. Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi'nde kain 9.622 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Zafer Plaza Ekim 1999 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlanan 11 Mart 2013 tarihli ve SvP_12_TRGYO_09 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 197.948 TL olarak belirlenmiştir (Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlanan 27 Şubat 2012 tarihli ve SvP_11_TRGYO_09 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2011 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 176.777 TL olarak belirlenmiştir). Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir.

- viii. Şirket'in, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde (Deepo AVM'ye bitişik parsellerde) kain 79.334 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsa üzerine yapılacak yeni yapılaşma ile Deepo AVM'nin büyütülmesi planlanmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlanan 11 Mart 2013 tarihli ve 2012 / SvP_11_TRGYO_15 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 54.159 TL olarak belirlenmiştir (Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlanan 27 Şubat 2012 tarihli ve 2012 / SvP_11_TRGYO_15 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 46.561 TL olarak belirlenmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- ix. Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Samsun İli, Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup üzerinde şirket lehine 30 yıllık irtifak hakkı tahsis edilen arsada, Bulvar Samsun AVM projesinin inşaatına 2011 yılında başlanmış olup, AVM 2012 yılı Temmuz ayında ziyarete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 11 Mart 2013 tarihli ve SvP_12_TRGYO_16 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu arsa üzerinde tahsis olunan irtifak hakkı ile yapılmakta olan AVM binasının 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 131.307 TL olarak belirlenmiş olup Grup'un %40'lık iştirak oranı üzerinden hissesine düşen karşılığı 52.523 TL'dir. (Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Şubat 2012 tarihli ve 2012/SvP_11_TRGYO_16 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu arsa üzerinde tahsis olunan irtifak hakkı ile yapılmakta olan AVM binasının 31 Aralık 2011 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 103.583 TL olarak belirlenmiştir). Söz konusu AVM ve irtifak hakkının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde değerden türetme ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılmış ve irtifak hakkı süresince ödenecek nisbi yıllık irtifak hakkı bedelleri gelecek nakit akımlarının içerisinde dikkate alınmıştır.

- x. Şirket'in, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kayabaşı Köyü'nde kain 60.833 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Grup henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 11 Mart 2013 tarihli ve SvP_12_TRGYO_03 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 21.292 TL olarak belirlenmiştir (Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Şubat 2012 tarihli ve 2012/SvP_11_TRGYO_03 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 21.292 TL olarak belirlenmiştir).

- xi. Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi'nde kain 1.501 m² yüzölçümlü arsa üzerinde binası mevcuttur. Bina restore edilerek otel projesi gerçekleştirilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 11 Mart 2013 tarihli ve SvP_12_TRGYO_06 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 17.545 TL olarak belirlenmiştir (Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Şubat 2012 tarihli ve 2012/SvP_11_TRGYO_06 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2011 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 17.119 TL olarak belirlenmiştir.)

- xii. Şirket'in, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain Bursa Korupark Alışveriş Merkezi'nin eklentileri olan bir adet yunus havuzu, sosyal tesisler, ofis ve depoları bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 11 Mart 2013 tarihli ve SvP_12_TRGYO_11 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 16.645 TL olarak belirlenmiştir (Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Şubat 2012 tarihli ve 2012/SvP_11_TRGYO_11 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2011 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 16.645 TL olarak belirlenmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

Finansal tablo dipnotlarından Not 26: 'Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü' içerisinde sunulan bilgiler, SPK'nın Seri XI, No: 29 sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın Seri VI, No: 11 sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Not 26'da yer verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olup söz konusu bilgiler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Torunlar GYO'nun raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından proje bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Diğer bölümler altında sınıflandırılan önemli kalemler Bursa Korupark bağımsız bölümler ve İstanbul İkitelli Küçükçekmece arsalar gibi diğer büyük projelerle bağlantılı olup doğrudan onların parçası olmayan bölümlerdir.

Torunlar GYO'nun her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Şirket'in konsolide finansal tablolarında kullanılan SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarıyla aynıdır. Her bir bölüm ile ilgili bilgiler aşağıda yer almaktadır. Bölümlerin performansında brüt kar dikkate alınmaktadır.

- a) 31 Aralık 2012 itibariyle ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibariyle endüstriyel bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış/ azalışları (*)	Faaliyet karı/ zararı	Amortisman ve itfa payları	Yatırım harcamaları (**)	İştiraklerden elde edilen gelir
Alışveriş merkezleri							
Korupark AVM	60.133	44.525	92.682	137.055	-	2.157	-
Torium AVM	49.482	28.226	17.683	45.950	-	975	-
Antalya Deepo AVM	16.070	12.689	26.615	37.950	-	214	-
Antalya Deepo İlave Arsa	-	-	613	613	-	6.985	-
Zafer Plaza AVM	13.950	10.174	21.171	31.345	-	-	-
Bulvar Samsun AVM	1.644	674	3.185	3.483	-	7.905	-
Konut projeleri							
Korupark 3. Etap Konutlar	74.206	38.813	-	36.700	-	59.782	-
Nishistanbul Projesi	5.589	2.734	-	2.268	-	-	-
Korupark 1./2.Etap Konutlar	3.338	1.772	-	1.772	-	154	-
Torium konutlar	1.558	227	-	77	-	-	-
Ali Sami Yen Projesi	-	-	-	(788)	-	17.523	-
İnşa aşamasında olan projeler							
Mall of Istanbul Projesi	-	-	-	(3.495)	-	186.315	-
Torun Tower	-	-	(2.568)	(2.568)	-	28.864	-
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller							
Paşabahçe arazisi	-	-	17	(35)	-	355.776	-
Kemankeş binası	-	-	426	426	-	-	-
Maltepe arsası	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler							
Ankamall ve Crowne Plaza Hotel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	-	-	18.892
Netsel	-	-	-	-	-	-	3.359
Dağıtılmamış	735	114	-	(9.135)	598	-	-
Toplam	226.705	139.948	159.824	281.618	598	666.650	22.251

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artış / azalışlarını ifade etmektedir.

(**) Yatırım harcamaları, konsolide finansal tablolarda stok olarak sınıflandırılan kalemlere ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan alışveriş merkezlerine yapılan yatırımları içermektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

b) 31 Aralık 2011 itibariyle ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibariyle endüstriyel bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış/ azalışları (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	Amortisman ve itfa payları	Yatırım harcamaları (**)	İştiraklerden elde edilen gelir
Alişveriş merkezleri							
Korupark AVM	51.525	37.830	59.438	97.268	-	281	-
Torium AVM	48.094	26.602	9.446	36.048	-	7.954	-
Antalya Deepo AVM	14.968	11.214	16.932	26.248	-	339	-
Antalya Deepo İlave Arsa	-	-	4.345	4.345	-	1.927	-
Zafer Plaza AVM	8.900	6.491	33.621	40.112	-	-	-
Bulvar Samsun AVM	-	-	30.820	30.634	-	10.140	-
Korupark bağımsız bölümler	-	-	7.182	7.182	-	-	-
Konut projeleri							
Korupark 3. Etap Konutlar	-	-	-	(1.724)	-	27.632	-
Nishistanbul Projesi	11.809	5.131	-	4.888	-	316	-
Korupark 1./2.Etap Konutlar	25.379	12.572	-	11.632	-	-	-
Torium Konutlar	569	(177)	-	(5.631)	-	5.359	-
Ali Sami Yen Projesi	-	-	-	(324)	-	1.807	-
İnşa aşamasında olan projeler							
Mall of Istanbul Projesi	-	-	-	(6.874)	-	145.722	-
Torun Tower	-	-	10.316	10.316	-	5.214	-
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller							
Kemankeş binası	-	-	5.046	5.046	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	5.388	5.388	-	-	-
Maltepe arsası	-	-	-	-	-	16.421	-
İştirakler							
Ankamall ve Crowne Plaza Hotel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	-	-	42.259
Netsel	-	-	-	-	-	-	2.968
Dağıtılmamış	1.665	492	-	(11.966)	291	140	-
Toplam	162.909	100.155	182.534	252.588	291	223.252	45.227

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artış / azalışlarını ifade etmektedir.

(**) Yatırım harcamaları, konsolide finansal tablolarda stok olarak sınıflandırılan kalemlere ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan alışveriş merkezlerine yapılan yatırımları içermektedir.

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kasa	2	2
Banka		
- Vadesiz mevduat	2.289	191
- Vadeli mevduat	577.135	596.934
Diğer hazır değerler	147	261
	579.573	597.388

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla konsolide nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Nakit ve nakit benzerleri	579.573	597.388
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(4.518)	(12.887)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	575.055	584.501

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
30 güne kadar	452.181	438.619
30 - 90 gün arası	127.392	158.769
	579.573	597.388

Nakit ve nakit benzeri değerlerin TL cinsinden yabancı para dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
ABD Doları	264.292	166.915
Avro	10.929	43.542
	275.221	210.457

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları (%):

	31 Aralık 2012 (%)	31 Aralık 2011 (%)
ABD Doları	5,38%	5,52
Avro	3,05%	4,17
Türk Lirası	8,25%	11,44

NOT 5 - FİNANSAL VARLIKLAR VE BORÇLAR

Finansal Yatırımlar

Vadesi üç aydan uzun vadeli mevduatlar:

Para cinsi	Faiz oranı (%)	Vade	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Avro	12,50%	Ocak 2012	-	58.197

Finansal Borçlar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli banka kredileri	81.855	160.604
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	184.150	128.539
Uzun vadeli banka kredileri	954.796	811.373
	1.220.801	1.100.516

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL VARLIKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2012	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	5,08%	ABD Doları	27.073	48.261
	3,85%	Avro	10.087	23.722
	6,05%	TL	9.872	9.872
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5,21%	ABD Doları	81.010	144.409
	3,77%	Avro	16.868	39.668
	7,50%	TL	73	73
Uzun vadeli banka kredileri	4,49%	ABD Doları	358.405	638.891
	3,94%	Avro	104.565	245.905
	7,50%	TL	70.000	70.000
Toplam banka kredileri				1.220.801

31 Aralık 2011	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	5,03%	ABD Doları	45.344	85.650
	14,50%	TL	38.027	38.027
	4,93%	Avro	15.110	36.927
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5,88%	ABD Doları	49.783	94.034
	4,94%	Avro	14.118	34.505
Uzun vadeli banka kredileri	5,02%	ABD Doları	290.408	548.556
	4,94%	Avro	107.545	262.817
Toplam banka kredileri				1.100.516

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
2013	-	148.125
2014	235.390	170.750
2015	160.539	140.588
2016 ve sonrası	558.867	351.910
954.796		811.373

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL VARLIKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Kredilerin yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin faize duyarlılık dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
3 aydan kısa (*)	544.862	685.170
3 - 12 ay arası	675.939	415.346
	1.220.801	1.100.516

(*) Grup'un 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 244.694 TL tutarındaki kredisinin 37.397 TL'lik bölümünün faizi 24 Ocak 2014 tarihine kadar %2,66 oranından sabitlemiştir (31 Aralık 2011: %3,96).

NOT 6 - DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

<i>Türev finansal araçlar</i>	31 Aralık 2011	
	Türev ürün tutarı	Rayiç değer yükümlülük
Faiz para swap işlemleri	288.239	(1.313)
	288.239	(1.313)

Grup, 9 Haziran 2009 tarihinde uzun vadeli kredisinin 24 Ocak 2010 ile 24 Ocak 2012 arasındaki Euribor'a endeksli faiz ödemelerini sabitlemek için faiz para swap işlemine girmiş, Euribor'u 2009-2012 aralığı için %2,74, kredinin toplam faizini %4,94 olarak sabitlemiştir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Grup'un faiz para swap işlemi bulunmamakta olup 5.000 ABD doları (8.963 TL) tutarında döviz satım taahhüdü bulunmaktadır.

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Alacak senetleri (**)	91.006	56.734
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 22) (*)	28.480	3.307
Ticari alacaklar	12.771	9.372
Alınan çekler	2.328	1.632
Müteşebbis ortaklardan alacaklar	2	2.332
	134.587	73.377
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(2.567)	(2.296)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman gideri	(990)	-
	131.030	71.081

(*) Grup, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ortaklığına 72.096 TL tutarında, Ali Sami Yen Projesi kapsamında, kaynak sağlamış olup, söz konusu tutarın müşterek yönetime tabi ortaklıktaki Grup payı oranı olan %65'i aşan kısmı 25.234 TL, ilişkili taraflardan alacaklar içerisinde Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı'ndan alacaklar olarak gösterilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Alacak senetleri (**)	50.387	60.079
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman gideri	-	-
	50.387	60.079

(**) 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 127.497 TL'si Mall of İstanbul projesinden, geriye kalan 13.896 TL ise Korupark 3. Etap konut projelerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2011: Mall of İstanbul 95.251 TL, Korupark 3. Etap 21.562 TL).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Dönem başı	(2.296)	(1.874)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(641)	(422)
Konusu kalmayan karşılıklar	370	-
Dönem sonu	(2.567)	(2.296)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
3-6 ay arası	(564)	(293)
6 aydan daha uzun	(2.003)	(2.003)
	(2.567)	(2.296)

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ticari borçlar (*)	54.034	30.217
İlişkili taraflara borçlar (Not 22)	7.183	6.803
Müteşebbis ortaklara borçlar	3.309	1.033
Borç senetleri	470	811
	64.996	38.864

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ticari borçlar (*)	213.000	-
Borç senetleri	101	-
	213.101	-

(*) Uzun vadeli ve kısa vadeli ticari borçların 221.456 TL'si Özelleştirme İdaresi başkanlığından ihale ile alınan Paşabahçe arazisine ilişkin olup, bu tutarın 8.456 TL'si kısa vadeli borçtur.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Söz konusu arazi alımına ilişkin olarak yapılacak olan ödemelerin tutarları ve ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

2013	8.456
2014	71.000
2015	71.000
2016	71.000

221.456

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2012
Alışveriş Merkezleri						
Bursa Korupark AVM	600.229	2.157	-	-	92.682	695.068
Torium AVM	567.276	975	(2.184)	-	17.683	583.750
Antalya Deepo AVM	197.763	214	-	(11.955)	26.615	212.637
Antalya Deepo ilave arsa	34.606	6.985	-	11.955	613	54.159
Bursa Zafer Plaza AVM	176.777	-	-	-	21.171	197.948
Bulvar Samsun AVM	41.433	7.905	-	-	3.185	52.523
Korupark bağımsız bölümler	16.645	-	-	-	-	16.645
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Mall of İstanbul (*)	531.084	78.230	-	-	-	609.314
Torun Tower (**)	253.266	28.864	-	-	(2.568)	279.562
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi	-	355.776	-	-	17	355.793
Kayabaşı arsa	21.292	-	-	-	-	21.292
Kemankeş binası	17.119	-	-	-	426	17.545
	2.457.490	481.106	(2.184)	-	159.824	3.096.236

(*) Mall of İstanbul projesine ilişkin inşaat ruhsatı 18 Mart 2011 tarihinde alınmıştır.

Söz konusu proje, 129.186 m² alışveriş merkezi, 97.700 m² konut, 8.433 m² ofis ve 421.209 m² ortak alan olmak üzere toplam 656.528 m²lik inşaat alanına sahip karma projedir. Projenin inşaatına Mart 2011'de başlanılmış olup, tamamlanma zamanlaması Aralık 2013 olarak planlanmaktadır. Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Mart 2011 tarihli ve 2011/TGYO/10 numaralı ekspertiz raporuna göre, ilgili proje içerisinde yer alan toplam 146.039 m² satılabilir alana sahip konut ve ofis bölümüne ait arsanın değeri 203.233 TL olarak belirlenmiş olup proje bitiminde satışı yapılacak olan konut ve ofislere ait söz konusu arsa bedeli stoklara transfer edilmiştir. Proje kapsamında 31 Aralık 2012 itibariyle, 759 konut ve 97 ofis olmak üzere toplam 856 ünitenin ön satış taahhüt sözleşmelerine istinaden 376.868 TL tutarında avans alınmıştır (Not 11).

Mall of İstanbul Projesine bitişik konumdaki 858 Ada, 1 parsel numarasında, üzerinde proje geliştirmek amaçlı tutulan 8.506,82 m² yüzölçümlü 112.123/240.000 hisseli arsası bulunmakta olup söz konusu parsel üzerinde, S.S. Masko İstanbul Mobilya Ahşap Eşya İmalatçıları Site İşletme Kooperatifi (MASKO) mülkiyetindeki 858 Ada, 1 Parseldeki 122.071/240.000 hissesine tekabül eden 9.261,58 m² yüzölçümlü taşınmaz için MASKO ile "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmesi" imzalanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Grup 8 Mart 2011 tarihinde Mall of İstanbul projesini gerçekleştirdiği İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 mahallesinde kain 858 ada 2 no'lu parselin bitişiindeki, 858 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 18.209,90 m² yüzölçümlü taşınmazda 1 hissedara ait olan toplam 52,73 m² alanlı hisse 158 TL bedelle satın alınmıştır. Satın alım sonrasında söz konusu parseldeki Torunlar GYO nun hissesi 17.821.13 m² olmuştur.

Grup 18 Ocak 2012 tarihinde Mall of İstanbul projesini gerçekleştirdiği İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 mahallesinde kain 858 ada 2 no'lu parselin bitişiindeki, 858 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 18.209,90 m² yüzölçümlü taşınmazda 1 hissedara ait olan toplam 180,12 m² alanlı hisse 779 TL bedelle satın almıştır.

Grup, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'nin 31 Aralık 2011 tarih SvP_TRGYO_08 nolu raporunda metrekaresine birim fiyatı olarak 3.750 TL takdir edilen ve Mall of İstanbul projesinin gerçekleştirilmesinin planlandığı İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 mahallesinde kain tapunun 858 ada 1 no'lu parsel sayılarında kayıtlı 18.208,90 m² yüzölçümlü taşınmazda 6 hissedara ait olan toplam 105,46 m² alanlı hisseyi 2 Mart 2012 tarihinde 455 TL bedelle ve yine aynı parsel üzerinde 1 hissedara ait olan toplam 102,19 m² alanlı hisseyi 6 Eylül 2012 tarihinde 1.100 TL bedelle satın almıştır. 2011 ve 2012 yılı içerisinde yapılan satın alımlar sonrasında söz konusu parseldeki hisselerin tamamı Torunlar GYO'nun olmuştur.

(**) Grup, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy mahallesinde bulunan 306 pafta, 2011 ada, 5 no'lu parsel üzerinde ofis katlarından oluşan "Torun Tower Projesi"ni başlatmıştır. Projeye ilişkin inşaat ruhsatı 30 Eylül 2011'de alınmış olup, inşaat Kasım 2011'de başlamıştır. Projenin 2014 yılının ilk çeyreği içerisinde tamamlanması öngörülmektedir.

(***) Grup, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesinde (Eski İçki Fabrikası) bulunan ve tapunun 195 Ada, 7 Parsel, 54,870 m² yüzölçümlü taşınmaz, 209 Ada, 3 Parsel, 16,212 m² yüzölçümlü taşınmaz, 200 Ada, 3 Parsel, 827 m² yüzölçümlü taşınmaz ile bu taşınmazların üzerinde bulunan binaları 355 milyon TL bedel karşılığında ihale ile almış olup söz konusu taşınmazlara ilişkin tapu devir işlemi 20 Eylül 2012 tarihinde tamamlanmıştır. Satın alınan arazi üzerinde 5 yıldızlı otel ve apart otel (villa) kullanım amaçlı toplam 86.612 m² brüt alanlı proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla söz konusu alıma ilişkin toplam bedelin 142 milyon TL'si peşin olarak verilmiş olup, geriye kalan 213 milyon TL 4 yılda eşit ana para ödemeleri ile ve %9 yıllık faiz oranı üzerinde ödenecektir.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Ruhsat tarihi	Tamamlanma tarihi	Tamamlanma yüzdesi
Bursa Korupark AVM	Mayıs 2006	Temmuz 2007	%100
Mall of İstanbul projesi	Mart 2011	4.Çeyrek 2013	%52
Torium AVM	Temmuz 2008	Ekim 2010	%100
Torun Tower projesi	Eylül 2011	1.Çeyrek 2014	%18
Antalya Deepo AVM	(Bkz. Not 1)	Ekim 2004	%100
Bursa Zafer Plaza AVM	Mart 2009	Ekim 1999	%100
Bulvar Samsun AVM	Temmuz 2010	Temmuz 2012	%100
Korupark bağımsız bölümler	Haziran 2008	2008	%100

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2011	İlaveler	Çıkışlar	Transferler (*)	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2011
Bursa Korupark AVM	540.510	281	-	-	59.438	600.229
Torium AVM	549.876	7.954	-	-	9.446	567.276
Mall of İstanbul (*)	645.787	88.530	-	(203.233)	-	531.084
Torun Tower	237.736	5.214	-	-	10.316	253.266
Antalya Deepo AVM	180.492	339	-	-	16.932	197.763
Bursa Zafer Plaza AVM	143.156	-	-	-	33.621	176.777
Bulvar Samsun AVM	-	10.140	-	473	30.820	41.433
Antalya Deepo ilave arsa	28.334	1.927	-	-	4.345	34.606
Nishistanbul mağazalar	25.673	316	-	(25.989)	-	-
Kayabaşı arsa	15.904	-	-	-	5.388	21.292
Kemankeş binası	12.073	-	-	-	5.046	17.119
Korupark bağımsız bölümler	9.324	139	-	-	7.182	16.645
	2.388.865	114.840	-	(228.749)	182.534	2.457.490

(*) Cari dönem transfer tutarı konut yapılmak üzere stoklara devredilen arsa maliyetlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerindeki kredilerden kaynaklanan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	Orijinal tutar	Döviz cinsi	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Mall of İstanbul (*)	300.000	ABD Doları	534.780	566.670
Bursa Korupark AVM	225.000	Avro	529.133	549.855
Torium	120.000	ABD Doları	213.912	226.668
Torun Tower	100.000	ABD Doları	178.260	188.890
Paşabahçe arazisi	347.900	TL	347.900	-
			1.803.985	1.532.083

(*) Söz konusu ipotek 31 Mayıs 2011 tarihinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine tesis edilmiştir.

Geliştirme aşamasındaki Mall of İstanbul ve Torun Tower projeleri ile ilgili olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 2012 yılında aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin toplam tutarı sırasıyla 3.536 TL ve 4.379 TL olup 2012 yılı Temmuz ayında faaliyete başlayan Bulvar Samsun AVM projesine ilişkin olarak 133 TL tutarında borçlanma maliyeti aktifleştirilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - STOKLAR

Kısa vadeli stoklar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Arsalar (*)	16.421	16.421
Tamamlanmış konutlar	103.535	50.930
- Korupark 3. etap (***)	56.619	-
- Nishistanbul (**)	27.828	30.683
- Korupark 2. etap (***)	10.588	10.432
- Torium	6.239	7.552
- Korupark 1. etap (***)	2.261	2.263
Tamamlanmamış konutlar	366.349	31.294
- Korupark 3. etap (***)	-	31.294
- Mall of İstanbul projesi	366.349	-
Diğer	1.201	2.160
	487.506	100.805

Geliştirme aşamasındaki Mall of İstanbul ve Ali Sami Yen projesi kapsamındaki konutlar üzerinde sırasıyla 2.102 TL ve 1.969 TL tutarında borçlanma maliyeti aktifleştirilmiştir. Korupark 3. etap geliştirmesine ilişkin olarak dış kaynak kullanılmamış olduğundan, bu proje üzerinde herhangi bir borçlanma maliyeti aktifleştirilmemiştir.

(*) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 16.421 TL tutarındaki arsa 19 Temmuz 2011'de, üzerinde konut projesi gerçekleştirmek amacıyla satın alınan İstanbul İli, Maltepe İlçesi 251 ada'da bulunan arsadan oluşmaktadır.

(**) İstanbul İli, Yenibosna mahallesinde 243DS3A pafta, 338 ada, 1 parsel'de kayıtlı Nishistanbul projesinde bulunan 8 adet ofis (brüt 2.150 m²), 3 adet konut (brüt 291 m²) ve 15 adet mağaza (brüt 2.783 m²) bulunmaktadır. Nishistanbul Projesinden henüz paylaşımı yapılmamış 5 adet işyeri (brüt 1.289 m²) üzerinde Torunlar GYO A.Ş.'nin % 60 payı vardır.

(***) Şirket, Mayıs 2006 yılında Bursa Mudanya yolu üzerinde Bursa ili, Osmangazi İlçesi'nde 3 etap ve toplam 83.207,30 m²'lik arsa üzerinde Bursa Korupark Evleri projesine başlamıştır. Projenin 343 konuttan oluşan birinci etabı ile ilgili 31 Aralık 2012 tarihine kadar 54.873,10 m²'lik 329 konutun satışı ve teslimatını gerçekleştirmiştir (31 Aralık 2011: 54.873,10 m²'lik 329 adet). Birinci etabın inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. Projenin 403 konuttan oluşan ikinci etabı ile ilgili 31 Aralık 2012 tarihine kadar 57.371,01 m²'lik 360 konutun satışı ve teslimatını gerçekleştirmiştir (31 Aralık 2011: 56.479,42 m²'lik 356 adet). İkinci etabın inşaatı 2009 yılında tamamlanmıştır. Birinci ve ikinci etapta 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla satışlar sonrası kalan satılabilir sırasıyla 2.245,90 m²'lik 14 daire ve 9.349,99 m²'lik 43 daire bulunmaktadır (31 Aralık 2011: 2.245,90 m²'lik 14 adet ve ikinci etap 10.241,58 m²'lik 47 adet).

Projenin üçüncü etabı kapsamında 17 blok ve 678 konut 2 adet işyeri yer almakta olup, 20 Mart 2011 tarihi itibarı ile inşaatına, 30 Nisan 2011 itibarıyla de proje ön satışlarına başlanılmıştır. 31 Aralık 2012 itibarıyla toplam 286 adet konutun satışı ve teslimatı gerçekleştirilmiş olup projenin 2013 yılının ilk çeyreğinde tamamlanması öngörülmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Uzun vadeli stoklar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Tamamlanmamış konutlar		
- Mall of İstanbul projesi	-	258.264
- Ali Sami Yen projesi	21.665	4.142
	21.665	262.406

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla söz konusu stoklara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Stoklar	Ruhsat tarihi	Tamamlanma tarihi	Tamamlanma yüzdesi
Nishistanbul			
- konutlar	Haziran 2008	Aralık 2010	%100
- ofisler	Haziran 2008	Aralık 2010	%100
- ticari üniteler	Haziran 2008	Aralık 2010	%100
Korupark			
- 1. etap konutlar	Haziran 2008	Ocak 2008	%100
- 2. etap konutlar	Haziran 2008	Aralık 2008	%100
- 3.etap konutlar	Haziran 2011	1.Çeyrek 2013	%97
Torium			
- konutlar	Temmuz 2008	Aralık 2011	%100
Mall of İstanbul			
- konutlar	Mart 2011	4.Çeyrek 2013	%57
- ofisler	Mart 2011	4.Çeyrek 2013	%35
Ali Sami Yen			
- konutlar	Ağustos 2012	3.Çeyrek 2015	%15
- ofisler	Ağustos 2012	3.Çeyrek 2015	%1
- ticari alan	Ağustos 2012	3.Çeyrek 2015	%1
Maltepe			
- arsa	-	4.Çeyrek 2014	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2012	İlaveler	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
Maliyet					
Demirbaşlar	822	1.628	-	-	2.450
Taşıtlar	917	49	-	-	965
Özel maliyetler	-	25	-	-	26
	1.739	1.702	-	-	3.441
Birikmiş Amortisman					
Demirbaşlar	(281)	(423)	-	-	(704)
Taşıtlar	(584)	(126)	-	-	(710)
Özel maliyetler	-	(5)	-	-	(5)
	(865)	(554)	-	-	(1.419)
Net defter değeri	874				2.022

	1 Ocak 2011	İlaveler	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2011
Maliyet					
Demirbaşlar	456	366	-	-	822
Taşıtlar	842	195	-	(120)	917
Yapılmakta olan yatırımlar	473	-	(473)	-	-
	1.771	561	(473)	(120)	1.739
Birikmiş Amortisman					
Demirbaşlar	(142)	(139)	-	-	(281)
Taşıtlar	(514)	(118)	-	48	(584)
	(656)	(257)	-	48	(865)
Net defter değeri	1.115	-	-	-	874

Maddi olmayan duran varlıklarda 2012 yılı içerisinde toplam 44 TL tutarında amortisman gideri olmuştur (31 Aralık 2011: 34). Bu şekilde cari dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilen toplam amortisman gideri 598 TL'dir (31 Aralık 2011: 291 TL).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Diğer dönen varlıklar		
Verilen avanslar	22.757	9.742
Katma Değer Vergisi alacağı	5.108	2.129
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.717	49
Gelecek aylara ait giderler	1.420	1.457
Diğer	2.601	423
	33.603	13.800

Diğer duran varlıklar

Verilen avanslar (*)	108.063	108.063
KDV alacağı	68.313	47.678
Peşin ödenen giderler	927	1.415
	177.303	157.156

(*) Verilen avanslar, Ali Sami Yen Projesi kapsamında Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı tarafından TOKİ'ye ödenen 165.250 TL Grup'a düşen payından (%65) oluşmaktadır.

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Alınan avanslar	379.120	52.383
Ertelenen gelirler	10.048	1.785
Alınan depozito ve teminatlar	7.471	2.368
Ödenecek vergi ve fonlar	2.331	1.110
Borç karşılıkları	-	545
Personele borçlar	659	372
Diğer	5	102
	399.634	58.665

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla alınan avansların 376.868 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi kapsamındaki ofis ve konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır. Grup, ilgili konutları 31 Aralık 2013 tarihine kadar teslim etmeyi planlamaktadır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla ertelenen gelirlerin 8.440 TL'si Korupark 3. Etap projesi kapsamında 25 adet ön satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş konutlardan oluşmaktadır.

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		
Alınan avanslar	-	210.785
Diğer	32	8
	32	210.793

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	%	TL	%	TL
Yeni Gimat	14,83	163.470	14,83	153.957
Netsel	44,60	10.135	44,60	10.232
		173.605		164.189

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Dönem başı	164.189	125.458
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	22.251	45.227
İştiraklerden alınan temettüler	(12.835)	(6.496)
Dönem sonu	173.605	164.189

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelir ve giderler

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Yeni Gimat	18.891	42.259
Netsel	3.360	2.968
Toplam	22.251	45.227

NOT 13 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Alınan teminatlar	83.927	47.831

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle Grup’un operasyonel finansal kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
0-1 yıl arası	110.790	108.908
1-5 yıl arası	486.421	438.104
5-10 yıl arası	703.788	481.623

Yukarıda belirtilen asgari kira gelirlerinin hesaplanmasında; Korupark AVM, Torium AVM, Zafer Plaza AVM, Bulvar Samsun AVM ve Deepo AVM’ye ait kiralar dikkate alınmış olup Grup’un iştiraklerinden Yeni Gimat’ın sahip olduğu Ankamall ve Crowne Plaza Hotel’e ilişkin kiralar dahil edilmemiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Grup’un 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	2.213.127	1.587.677
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	3.755	8.148
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı		
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
	2.216.882	1.595.825

31 Aralık 2012 itibariyle Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 1.803.985 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2011: 1.532.083 TL) (Not 8).

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
Avro	225.713	530.808	225.000	549.855
ABD Doları	523.009	932.317	520.000	982.228
TL	753.757	753.757	63.742	63.742
		2.216.882		1.595.825

Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM ve Torium AVM’ye ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

Grup ayrıca bilanço tarihi itibariyle inşaatı devam etmekte olan Mall of İstanbul ve Korupark 3. Etap projelerindeki kredili konut satışlarına ilişkin olarak, söz konusu konutların tamamlanıp tapuları sözleşme taraflarına devir oluncaya kadar kullanılan banka kredilerine garantör olmuştur. Söz konusu kredi garantörlüklerinin tutarsal karşılığı 31 Aralık 2012 tarihi itibariyle toplam 95.119 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2012: 75.136 TL).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket, çıkarılmış sermayesinin 176.100.000 TL'den 224.000.000 TL'ye artırılması nedeni ile ihraç edilecek 47.900.000 TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 8.452.942 TL olmak üzere toplam 56.352.942 TL nominal değerli payların halka arzına ait izahname 7 Ekim 2010 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca tescil edilmiş olup, 14 Ekim 2010 tarih ve 7669 sayılı Ticaret Sicil gazetesinin 641-735 aralığındaki 95 adet sayfada yayınlanmıştır. Halka arz edilen hisse senetleri 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren İMKB'de işlem görmektedir.

Şirket yönetim kurulunun 10 Mayıs 2012 tarihli kararı ile, Şirket'in 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 224.000.000 TL'si ödenmiş sermayesinin, Şirket hesaplarında kayıtlı 301.770.000 TL tutarındaki hisse senedi ihraç priminin 276.000.000 TL'sinin mevcut ortaklara bedelsiz hisse senedi verilmek üzere sermayeye eklenerek 500.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiş olup sermaye artırımını işlemleri 16 Ağustos 2012 tarihinde tamamlanmıştır.

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	%	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	31 Aralık 2012
Aziz Torun	37,41	100.156	-	86.871	187.027
Mehmet Torun	37,37	-	100.078	86.792	186.870
Y. Emre Torun	0,03	-	78	79	157
Torunlar Gıda San ve Tic.Aş.	0,02	71	71	-	142
Ali Coşkun	0,01'den az	8	-	-	8
Mahmut Karabıyık	0,01'den az	-	8	-	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	125.788	125.788
Nominal sermaye		100.235	100.235	299.530	500.000

Hissedarlar	%	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	31 Aralık 2011
Aziz Torun	37,41	44.870	-	38.918	83.788
Mehmet Torun	37,37	-	44.835	38.882	83.717
Y. Emre Torun	0,03	-	35	35	70
Torun Pazarlama A.Ş.	0,02	32	32	-	64
Ali Coşkun	0,01'den az	4	-	-	4
Mahmut Karabıyık	0,01'den az	-	4	-	4
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	56.353	56.353
Nominal sermaye		44.906	44.906	134.188	224.000

A ve B grubu payların, ana sözleşmesinin 13. maddesindeki esaslar çerçevesinde yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket Yönetim Kurulu'nun 27 Ağustos 2010 tarihli ve 63 numaralı kararı ile Esas Sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca, 176.100.000 TL olan çıkarılmış sermayenin, 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 224.000.000 TL'ye yükseltilmesine ve söz konusu sermaye artırımını nedeniyle kayıtlı sermaye sisteminde arttırılan 47.900.000 TL nominal değerli C grubu nama yazılı payların hamiline yazılı olarak mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak ve Şirket ortaklarından Aziz Torun ve Mehmet Torun'a ait C grubu nama yazılı paylardan 4.191.251'er adet pay ve Torun Pazarlama A.Ş.'ye ait C grubu nama yazılı 70.440 adet payın halka arz edilmesine ve halka arz sonrasında yeterli fazla gelmesi durumunda Aziz Torun ve Mehmet Torun'a ait C grubu nama yazılı paylardan 4.226.471'er adet payın ek satışa konu edilerek Seri: I No:40 sayılı "Payların Kurul Kaydına Alınmasına ve Satışına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ve diğer ilgili sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde tamamen halka arzına karar verilmiştir. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yönetim Kurulu'nun 7 Ekim 2010 tarihli kararı ile Şirket'in 47.900.000 TL nominal değerli C grubu payları 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır. Şirket bu halka arz sonucunda 47.900.000 TL nominal değerli hisse senetlerinden 349.670.000 TL nakit elde etmiş aradaki fark olan 301.770.000 TL de hisse senetleri ihraç primleri olarak finansal tablolarda takip edilmektedir. Söz konusu hisse senedi ihraç primlerinin 276.000.000 TL'si Şirket Yönetim Kurulu'nun 10 Mayıs 2012 tarihli kararı ile mevcut ortaklara bedelsiz hisse senedi olarak verilmiş olup sermayeye eklenmiştir. Sermaye artırım işlemleri 16 Ağustos 2012 tarihinde tamamlanmıştır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

1 Ocak 2008 itibariyle yürürlüğe giren Seri: XI No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş Sermaye", "Yasal Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların:

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Yasal Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla", ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, kar dağıtımı hususunda SPK tarafından belirlenen aşağıdaki esaslara tabidir:

Kar dağıtımının SPK'nın Seri: IV. No: 27 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği" 'nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile konsolide finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, Seri: XI. No: 29 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri konsolide finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

Şirket'in SPK'nın Seri: XI, No:29 sayılı tebliğine göre özkaynak tablosu aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ödenmiş sermaye	500.000	224.000
Hisse senedi ihraç primi	25.770	301.770
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	5.240	3.947
İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri	(1.195)	(836)
Geçmiş yıllar karları	1.980.332	1.826.713
Net dönem karı	336.888	177.312
	2.847.035	2.532.906

Şirket 7 Mart 2012 tarihinde kendi payları ile ilgili olarak 5,16 - 5,18 fiyat aralığından 20.000 adet, 9 Mart 2012 tarihinde 5,30 fiyatla 20.000 adet ve 14 Mart 2012 tarihinde 5,28- 5,30 fiyat aralığından 28.295 adet alış işlemi gerçekleştirilmiştir. Geri alım programı sırasında ortalama 4,37 TL fiyat ve toplam 273.295 adet olan hisse alımı, 16 Ağustos 2012'de tamamlanan sermaye artırımını sonucunda, toplam 610.033 hisse ve ortalama 1,96 TL hisse fiyatına tekabül etmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle yasal kayıtlarında yer alan net dağıtılabilir dönem karı ile kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Net dağıtılabilir dönem karı	169.107	24.560
Olağanüstü yedek	5.192	4.152
Hisse senedi ihraç primi	25.770	301.770
	200.069	330.482

Şirket'in 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
I. Tertip yasal yedekler	2.733	1.441
II. Tertip yasal yedekler	2.507	2.506
	5.240	3.947

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ

	2012	2011
Satış gelirleri		
Kira gelirleri	105.948	91.969
Konut satış gelirleri	84.691	37.758
Ortak alan gelirleri	35.331	31.518
Diğer	735	1.664
	226.705	162.909
Satışların maliyeti		
Satılan konut maliyetleri	(41.145)	(20.231)
Ortak alan giderleri	(36.572)	(36.560)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(8.419)	(4.790)
Diğer	(621)	(1.173)
	(86.757)	(62.754)
Brüt kar	139.948	100.155

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden elde edilen kira gelirlerinden oluşmakta olup, ayrıca hafriyat alanı kira gelirlerini de içermektedir. Grup’un faal alışveriş merkezleri, Ankara Ankamall, Bursa Korupark, Bursa Zafer Plaza, Antalya Deepo, İstanbul Torium ve Samsun Bulvar AVM’dir. Bulvar Samsun AVM Temmuz 2012 tarihinden itibaren faaliyete geçmiştir. Ankamall, Şirket’in iştiraklerinden Yeni Gimat’a, Antalya Deeepo Şirketin bağlı ortaklıklarından TRN’ye aittir. İstanbul Torium, Bursa Korupark ve Antalya Deepo’nun işletmesi ilişkili şirketlerden Torun AVM Yatırım ve Yönetim A.Ş. (“Torun AVM”), Bursa Zafer Plaza’nın işletmesi Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş. tarafından yapılmaktadır (Not 22).

Ortak alan giderleri, Şirket’in sahip olduğu alışveriş merkezlerinin elektrik, su, güvenlik, temizlik, reklam ve diğer ortak alan giderlerinden oluşmaktadır. Ortak alan gelirleri ise, ortak alan giderlerinin kiracılara yansıtılan kısmını ifade etmektedir.

Diğer satış gelirleri ve bu satışların maliyeti Torium AVM kiracılarına satışı yapılan makine, teçhizat ve ekipman giderleri ile Nishistanbul projesinde konut sahiplerine satışı yapılan beyaz eşya giderleri ile ilişkilidir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	2012	2011
Genel yönetim giderleri		
Vergi, resim ve harçlar	(5.486)	(6.047)
Personel giderleri	(3.239)	(2.956)
Danışmanlık giderleri	(671)	(1.661)
Amortisman giderleri	(598)	(291)
SPK/İMKB giderleri	(549)	(494)
Bağışlar	(450)	(1.062)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(252)	(265)
Diğer	(1.195)	(1.001)
	(12.440)	(13.777)

Vergi, resim ve harçların büyük kısmı emlak vergilerinden oluşmaktadır, söz konusu emlak vergileri 2012 yılı için 4.316 TL, 2011 yılı için 3.726 TL'dir.

Pazarlama satış giderleri

	2012	2011
Konut satışı pazarlama giderleri	(2.565)	(6.860)
Reklam giderleri	(2.496)	(2.987)
Diğer	(801)	(891)
	(5.862)	(10.738)

NOT 17 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	2012	2011
Satılan konut maliyetleri	(41.145)	(20.231)
Ortak alan giderleri	(36.572)	(36.560)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(8.419)	(4.790)
Vergi, resim ve harçlar	(5.486)	(6.047)
Personel giderleri	(3.239)	(2.956)
Konut satışı pazarlama giderleri	(2.565)	(6.860)
Reklam giderleri	(2.496)	(2.987)
Danışmanlık giderleri	(671)	(1.661)
Amortisman giderleri	(598)	(291)
SPK/İMKB giderleri	(549)	(494)
Bağışlar	(450)	(1.062)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(252)	(265)
Diğer	(2.617)	(3.065)
	(105.059)	(87.269)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

	2012	2011
Diğer faaliyet gelirleri		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları (Not 8)	159.824	182.534
Diğer	1.265	1.747
	161.089	184.281
Diğer faaliyet giderleri		
Şüpheli ticari alacak karşılığı	(641)	-
Stok değer düşüklüğü karşılığı	-	(5.377)
Diğer	(476)	(1.956)
	(1.117)	(7.333)

NOT 19 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	52.714	49.639
Türev finansal araçlardan oluşan gelirler, net	1.313	2.564
Kur farkı geliri, net (*)	36.463	-
Diğer	188	-
	90.678	52.203
Finansal giderler		
Faiz gideri	(48.696)	(48.305)
Kur farkı gideri, net	-	(122.414)
Diğer	-	(186)
	(48.696)	(170.905)

(*) Grup, raporlama tarihi itibarıyla kur farklarını net olarak gösterdiğinden, kur farkı gelirleri, aynı dönem içerisinde oluşan kur farkı giderleri ile netleştirilerek gösterilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Türkiye’de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Hissedarlara ait net kar	332.738	177.312
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	500.000.000	500.000.000
	0,67	0,35

NOT 21 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi’nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu’nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket’in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir. Cari dönem kurumlar vergisi Şirket’in iştirak ve bağlı ortaklıklarının karları üzerinden hesaplanan vergi tutarlarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Cari dönem kurumlar vergisi	(2.132)	(1.801)
Ertelenmiş vergi gideri	(6.831)	-
	(8.963)	(1.801)

Ertelenen vergi

Şirket, 25 Ocak 2008’de gerçekleşen GYO dönüşümü nedeniyle Kurumlar Vergisi’nden muaf olduğundan dolayı yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin bilançodaki kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasında oluşan geçici farklar üzerinden ertelenen vergi hesaplanmamaktadır. Cari dönemde hesaplanan ertelenmiş vergi gideri Şirket’in müşterek yönetime tabi ortaklığı olan TTA’nın konsolide finansal tablolarda yer alan varlık ve yükümlülük tutarlarının kayıtlı değeri ile vergi değeri arasında oluşan geçici farklardan kaynaklanmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle toplam geçici farklar ve yasallaşmış vergi oranları kullanılarak hesaplanan ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	Vergilendirilebilir geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü	
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(34.154)	-	(6.831)	-
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	(34.154)		(6.831)	
Ertelenmiş vergi varlıkları	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü,net	(34.154)	-	(6.831)	-

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İlişkili taraflara borçlar		
Torunlar Gıda	3.406	1.060
Torun AVM	2.851	4.941
Torun Yorum Adi Ortaklığı	637	607
Diğer	289	195
	7.183	6.803
İlişkili taraflardan alacaklar		
Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı	25.237	155
Torun AVM	1.664	3.137
Torun Yapı	1.578	-
Diğer	1	15
	28.480	3.307

Torun AVM, Grup'un sahip olduğu İstanbul Torium AVM, Antalya Deepo AVM ve Bursa Korupark AVM'lerinin işletmeciliğini yapmaktadır. Bursa Korupark AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, AVM'ye ait aylık TL bazındaki kiracılara kestiği kira bedeli faturaları toplamı üzerinden (KDV hariç) %2 yönetim ücreti ödenmektedir. Antalya Deepo AVM'ye ait aylık TL bazındaki kiracılara kestiği kira bedeli faturaları toplamı üzerinden (KDV hariç) %2 yönetim ücreti ödenmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- b) 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alınan kira ve faiz gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2012	2011
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
Torun AVM	27.442	21.000
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	13.950	8.553
Torun Yorum Adi Ortaklığı	84	-
Torunlar Gıda	-	6
Torun Yapı	-	6
	41.476	29.565

Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Şirket’in sahip olduğu Zafer Plaza AVM’nin işletmeciliğini yapmaktadır. Zafer Plaza AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, Torunlar GYO 2012 yılı için 13.950 TL ve 2011 yılı için yıllık sabit 8.900 TL kira geliri elde etmiştir.

	2012	2011
Faiz gelirleri:		
Nokta İnşaat	317	-
Torun AVM	55	-
	372	-

- c) 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ödenen komisyon, hizmet ve faiz giderleri aşağıdaki gibidir:

	2012	2011
İlişkili taraflardan yapılan alımlar		
Torun AVM	24.455	22.579
Torun Yorum	7.746	7.943
Torun Yapı	3.032	2.242
Torunlar Gıda	864	782
Torun Pazarlama A.Ş.	-	103
Diğer	-	7
	36.097	33.656

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Torun Yorum’a olan borç, Torun Yapı’nın inşaatı devam eden projelerde yüklenici firma olarak çalışmasından kaynaklanmaktadır.

	2012	2011
Faiz giderleri:		
Torunlar Gıda	163	1.171
Torun AVM	336	349
	499	1.520

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara verilen avanslar	2012	2011
Torun Yorum	238	1.109

d) Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

	2012	2011
Ücret ve primler	2.908	1.553

Üst yönetime sağlanan faydaların tamamı kısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmakta olup, uzun vadeli faydalar içermemektedir.

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket’in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket’in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	266.005	283.132	103.571	179.561	-	-
Alınan avanslar	379.120	379.120	-	379.120	-	-
Ticari borçlar	57.813	74.916	46.048	28.868	-	-
İlişkili taraflara borçlar	7.183	7.183	3.140	4.043	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	20.514	20.514	13.042	7.472	-	-
	730.635	764.865	165.801	599.064	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	954.796	1.017.597	-	-	858.232	159.365
Ticari borçlar	213.101	251.340	-	-	251.340	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	32	-	-	-	32	-
	1.167.929	1.268.937	-	-	1.109.604	159.365
	1.898.564	2.033.802	165.801	599.064	1.109.604	159.365
Türev finansal araçlar						
Türev nakit girişleri	8.963	8.963	8.963	-	-	-
Türev nakit çıkışları	(8.913)	(8.913)	(8.913)	-	-	-
Vadeli döviz işlemleri net nakit girişi	50	50	50	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Grup’un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	290.456	321.201	67.718	253.483	-	-
Alınan avanslar	52.383	52.383	-	52.383	-	-
Ticari borçlar	32.061	32.061	32.061	-	-	-
İlişkili taraflara borçlar	6.803	6.803	6.803	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	6.691	6.991	6.991	-	-	-
	388.394	419.439	113.573	305.866	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	811.373	927.652	-	-	709.094	218.558
Borç karşılıkları	85	85	-	-	85	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	210.793	210.793	-	-	210.793	-
	1.022.251	1.138.530	-	-	919.972	218.558
	1.410.645	1.557.969	113.573	305.866	919.972	218.558
Türev finansal araçlar						
	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev nakit girişleri	288.239	288.239	288.239	-	-	-
Türev nakit çıkışları	(288.239)	(288.239)	(288.239)	-	-	-
Vadeli döviz işlemleri net nakit girişi	-	-	-	-	-	-

Faiz oranı riski

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2012 tarihinde ABD Doları ve Avro para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 5.472 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2011: 3.273 TL).

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	8,25%	3,05%	5,38%
Ticari alacaklar	6,51%		
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	6,06%	5,02%	5,18%
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	7,50%	3,99%	4,49%
31 Aralık 2011 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	11,44%	4,17%	5,52%
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	14,50%	4,94%	5,07%
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	-	4,94%	5,02%

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	577.135	596.934
Finansal borçlar	646.195	493.609
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	574.606	606.907

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket’in 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	579.571	-	-	2	579.573
Ticari alacaklar	36.934	65.616	50.387	-	152.937
İlişkili taraflardan alacaklar	3.243	25.237	-	-	28.480
Stoklar	-	-	-	487.506	487.506
Verilen avanslar	-	22.757	108.063	-	130.820
Diğer dönen varlıklar	10.846	-	-	-	10.846
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	3.096.236	3.096.236
Maddi varlıklar	-	-	-	2.022	2.022
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	180	180
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	173.605	173.605
Verilen uzun vadeli avanslar	-	-	-	-	-
Diğer duran varlıklar	-	-	69.240	-	69.240
Uzun vadeli stoklar	-	-	-	21.665	21.665
Toplam varlıklar	630.594	113.610	227.690	3.781.216	4.753.110
Banka kredileri	(177.122)	(88.883)	(954.796)	-	(1.220.801)
Ticari borçlar	(46.048)	(11.764)	(213.102)	-	(270.914)
İlişkili taraflara borçlar	(3.140)	(4.043)	-	-	(7.183)
Alınan avanslar	(787)	(378.333)	-	-	(379.120)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	(232)	(232)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	-	-	-	(6.831)	(6.831)
Diğer yükümlülükler	(13.490)	(7.472)	(32)	-	(20.994)
Toplam kaynaklar	(240.587)	(490.495)	(1.167.930)	(7.063)	(1.906.075)
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	390.007	(376.885)	(940.240)	3.774.153	2.847.035

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2011				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	596.934	-	-	454	597.388
Finansal yatırımlar	-	58.197	-	-	58.197
Ticari alacaklar	28.292	39.482	60.079	-	127.853
İlişkili taraflardan alacaklar	3.307	-	-	-	3.307
Stoklar	-	-	-	100.805	100.805
Verilen avanslar	-	9.742	-	-	9.742
Diğer dönen varlıklar	4.058	-	-	-	4.058
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	2.457.490	2.457.490
Maddi varlıklar	-	-	-	874	874
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	86	86
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	164.189	164.189
Verilen uzun vadeli avanslar	-	-	108.063	-	108.063
Diğer duran varlıklar	-	-	49.093	-	49.093
Uzun vadeli stoklar	-	-	-	262.406	262.406
Toplam varlıklar	632.591	107.421	217.235	2.986.304	3.943.551
Banka kredileri	(685.170)	(415.346)	-	-	(1.100.516)
Diğer finansal yükümlülükler	(1.313)	-	-	-	(1.313)
Ticari borçlar	(32.061)	-	-	-	(32.061)
Alınan avanslar	-	(52.383)	(210.785)	-	(263.168)
İlişkili taraflara borçlar	(6.803)	-	-	-	(6.803)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	(85)	(85)
Diğer yükümlülükler	(6.691)	-	(8)	-	(6.699)
Toplam kaynaklar	(732.038)	(467.729)	(210.793)	(85)	(1.410.645)
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(99.447)	(360.308)	6.442	2.986.219	2.532.906

Kredi riski açıklamaları

Grup, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Grup banka mevduatlarını ticari ilişkisini sürdürdüğü ve Türkiye’de kurulu bulunan en büyük 10 banka içerisinde yer alan ticari bankalarda tutmaktadır.

Ticari alacakların önemli bir kısmı ilişkili şirketlerdendir. İlişkili olmayan şirketlerden olan riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu, akreditif vb.)
- Gayrimenkul ipoteği
- Çek-senet

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012	Ticari alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	28.480	152.937	579.424
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	5.509	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	28.480	152.937	579.424
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	5.509	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	2.567	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.567)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2011	Ticari alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	3.307	127.853	597.125
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	9.931	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.307	127.853	597.125
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	9.931	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	2.296	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.296)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

a) Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar ile koşulları yeniden görüşülmüş bulunan alacakların kredi kalitesine ilişkin detaylar:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Grup 1	-	-
Grup 2	152.937	127.853
Grup 3	-	-
	152.937	127.853

Grup 1 - Yeni müşteriler (3 aydan kısa süredir müşteri olanlar)

Grup 2 - Önceki dönemlerde tahsilat gecikmesi yaşanmamış mevcut müşteriler (3 aydan uzun süredir müşteri olanlar)

Grup 3 - Önceki dönemlerde tahsilat gecikmesi yaşanmış, ancak gecikmeli olsa da tahsilat yapılmış mevcut müşteriler

Döviz kuru riski

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

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

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

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

Şirket 2012 ve 2011 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Grup'un döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Varlıklar	283.481	223.130
Yükümlülükler	(1.147.499)	(1.067.927)
Net bilanço pozisyonu	(864.018)	(844.797)
Bilanço dışı türev enstrümanların net pozisyonu	(8.913)	(15.111)
Yabancı para varlık pozisyonu - net	(872.931)	(859.908)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	4.647	148.263	275.221
Diğer varlıklar	1.859	2.181	8.260
Toplam varlıklar	6.506	150.443	283.481
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari borçlar	(930)	(1.731)	(5.274)
Finansal yükümlülükler	(26.955)	(108.083)	(256.059)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(372)	(216)	(1.266)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Ticari borçlar	-	(57)	(101)
Finansal yükümlülükler	(104.565)	(358.405)	(884.799)
Toplam yükümlülükler	(132.822)	(468.491)	(1.147.499)
Net bilanço pozisyonu	(126.317)	(318.048)	(864.018)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	(5.000)	(8.913)
Döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünlerin net pozisyonu	-	-	-
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(126.317)	323.048	(872.931)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

Avro karşısında	(297.413)
Amerikan Doları karşısında	(575.518)

Net yabancı para pozisyonu **(872.931)**

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket’in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar	19.433	92.985	223.130
Parasal finansal varlıklar	17.817	88.366	210.457
Diğer varlıklar	1.616	4.619	12.673
Toplam varlıklar	19.433	92.985	223.130
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(30.810)	(95.963)	(256.554)
Ticari borçlar	(1.579)	(836)	(5.435)
Finansal yükümlülükler	(29.228)	(95.127)	(251.112)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(3)	-	(7)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(107.545)	(290.408)	(811.373)
Finansal yükümlülükler	(107.545)	(290.408)	(811.373)
Toplam yükümlülükler	(138.355)	(386.371)	(1.067.927)
Net bilanço pozisyonu	(118.922)	(293.386)	(844.797)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	116.850	-	285.558
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	(116.850)	(8.000)	(300.669)
Döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünlerin net pozisyonu	-	(8.000)	(15.111)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(118.922)	(301.386)	(859.908)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

Avro karşısında	(290.621)
Amerikan Doları karşısında	(569.287)

Net yabancı para pozisyonu **(859.908)**

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo, Şirket'in ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2012	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(32.305)	32.305	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(32.305)	32.305	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(12.632)	12.632	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(12.632)	12.632	-	-

31 Aralık 2011	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(30.139)	30.139	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(30.139)	30.139	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(11.892)	11.892	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(11.892)	11.892	-	-

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Toplam yükümlülükler	1.906.075	1.410.645
Hazır değerler	(579.573)	(597.388)
Net yükümlülük	1.326.502	813.257
Özkaynaklar	2.847.035	2.532.906
Yatırılan sermaye	500.000	500.000
Net yükümlülük/ özkaynak oranı	47%	32%

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer bilgileri ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır (Not 8).

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal yükümlülükler:

Finansal kiralama işlemlerinden borçların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerlerinden taşınmaktadır.

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip yerli ve yabancı para banka kredilerinin gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Kayıtlı değer</u>		<u>Gerçeğe uygun değer</u>	
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Finansal borçlar	1.220.801	1.100.516	1.316.278	1.161.559

NOT 25 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Ali Sami Yen Stadyumunun bulunduğu arasa ile ilgili olarak “Torunlar GYO, Torun Yapı, Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı” ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) arasında imzalanan arsa karşılığı gelir paylaşım işine ilişkin sözleşme ile, sözleşmenin imzalandığı tarihten başlamak kaydı ile ilki 30 gün sonra, son taksidi de 1425 gün sonra ödenmesi gereken TOKİ gelir payları, TOKİ ile Proje Ortaklığı arasında bu payların erken ödenmesi hususunda varılan mutabakat çerçevesinde 345.250 Türk Lirası ödenmiştir. Ayrıca, plan değişikliğine bağlı olarak emsal oranında artış olması ve Proje Ortaklığının da bu emsal artışını dikkate alarak inşaat toplam alanını artırıcı proje tadilatını talep etmesi halinde, TOKİ artan kısmın %45,1 oranına isabet eden alanı (m²) alma hakkına sahip olacaktır.

NOT 26 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Finansal Tabloların Onaylanması:

Grup’un 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: XI. No: 29 sayılı Tebliğ hükümlerine göre hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tabloları, faaliyet sonuçlarının gerçek durumunu yansıttığına ve Grup’un izlediği muhasebe ilkeleri ile Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun ve doğru olduğuna, konsolide finansal raporların Genel Müdür Yardımcısı İsmail Kazanç ile Muhasebe Müdürü Lütfü Vardı tarafından elektronik ortamda imzalanmasına ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında gerekli bildirimlerin yapılmasına Şirket Yönetim Kurulu’nun 28 Mart 2013 tarihli toplantısında karar verilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verilir. Verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olup söz konusu bilgiler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

Bu kapsamda, portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili düzenleme	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	434.524	655.483
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI,No:11, Md.27/(a)	3.265.556	2.545.012
C	İştirakler	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	488.348	446.290
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri:VI,No:11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer varlıklar		344.122	204.415
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Seri:VI,No:11, Md.4/(i)	4.532.551	3.851.200
E	Finansal borçlar	Seri:VI,No:11, Md.35	959.158	963.218
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri:VI,No:11, Md.35	-	1.313
G	Finansal kiralama borçları	Seri:VI,No:11, Md.35	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri:VI,No:11, Md.24/(g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri:VI,No:11, Md.35	2.890.568	2.563.236
	Diğer kaynaklar		682.824	323.433
D	Toplam kaynaklar	Seri:VI,No:11, Md.4/(i)	4.532.551	3.851.200

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	434.524	389.684
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	434.524	655.483
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri:VI,No:11, Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI,No:11, Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri:VI,No:11, Md.27/(d)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	Seri:VI,No:11, Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri:VI,No:11, Md.32/A	-	-
J	Gayrinakdi krediler	Seri:VI,No:11, Md.35	51.621	52.378
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI,No:11, Md.25/(n)	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Seri:VI,No:11, Md.25/(n)	0%	0%	<10%
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	Seri:VI,No:11, Md.27/(a),(b)	82%	76%	>50%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	10%	18%	<50%
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	Seri:VI,No:11, Md.27/(c)	0%	0%	<49%
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Seri:VI,No:11, Md.27/(d)	0%	0%	<20%
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Seri:VI,No:11, Md.32/A	0%	0%	<10%
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	Seri:VI,No:11, Md.35	35%	40%	<500%
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	0%	7%	<10%

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
TRN	99,99%	266.690	236.938
Yeni Gimat	14,83%	163.470	153.957
TTA	40,00%	28.635	32.570
Torunlar Özyazıcı	60,00%	1.880	11.943
Netsel	44,60%	10.136	10.232
Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu	65,00%	17.537	650
		488.348	446.290

Grup'un bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA, TRN, Torunlar Özyazıcı ve Torunlar GYO –Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı'nın (hep birlikte "İştirakler") 31 Aralık 2012 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, TRN, Yeni Gimat ve TTA iştirakleri ile Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu'nun, Grup'un finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri, Grup'un ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde iştiraklerin sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile solo mali tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu iştiraklerin gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir. İştiraklerin sahibi oldukları yatırım amaçlı gayrimenkulleri Not 1'de detaylı olarak açıklanmıştır. Netsel ve Torunlar Özyazıcı'nın şirket değerlendirme raporları bulunmadığından ve önemlilik prensibi çerçevesinde Grup'un finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri Grup'un ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır.