

Ek 1 – Esas Sözleşme

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANA SÖZLEŞME

(31.12.2009 Tarihi İtibariyle Birleştirilmiş Tek Metin Halinde)

KURULUŞ

MADDE 1- Türk Ticaret Kanununun anonim şirketlerin ani şekilde kurulmaları hakkındaki hükümlerine göre 20.09.1996 tarihinde İstanbul ticaret sicil memurluğunca tescil ve 25.09.1996 tarih ve 4131 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilerek kurulan Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 08/01/2008 ve 1/17 sayılı kararı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı'na dönüşmüştür.

ŞİRKETİN UNVANI

MADDE 2- Şirketin Ticaret Unvanı **".TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ"** dir. Bu ana sözleşmede kısaca "Şirket" olarak anılacaktır.

ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ

MADDE 3- Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. Adresi, Rüzgarlıbahçe 95. Sk. No:6 Kavacık, Beykoz, İSTANBUL'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla, Yönetim kurulu kararına dayanarak şube ve temsilcilik açabilir.

ŞİRKETİN SÜRESİ

MADDE 4- Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU

MADDE 5- Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere

dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere faaliyet gösteren, kayıtlı sermayeli bir anonim ortaklıktır.

FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI

MADDE 6- Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.

Şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlere girilmek istendiği takdirde Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine keyfiyet Genel Kurul'un onayına sunulacak ve bu yolda karar alındıktan sonra Şirket dilediği işleri yapabilecektir.

Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.

BORÇLANMA SINIRI VE MENKUL KIYMET İHRACI

MADDE 7- Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüyle ilgili maliyetlerini karşılayabilmek amacıyla, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde kredi kullanabilir, tahvil, finansman bonusu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma senetlerinin limiti hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Şirket yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 13. maddesi çerçevesinde tahvil, finansman bonusu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç yetkisine sahiptir. Bu durumda Türk Ticaret Kanunu'nun 423. maddesi hükmü uygulanmaz.

SERMAYE VE PAYLAR

MADDE 8- Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 08/01/2008 tarih ve 1/17 sayılı izni ile bu sisteme geçmiştir.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 YTL (Birmilyar Yeni Türk Lirası) olup, herbiri 1 YTL (Bir Yeni Türk Lirası) itibari değerinde 1.000.000.000 (Bir milyar) adet paya bölünmüştür.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 176.100.000.- YTL (Yüzyetmişaltımilyonyüzbin Yeni Türk Lirası) olup, her biri 1 YTL (Bir Yeni Türk Lirası) itibari değerinde 176.100.000 (Yüzyetmişaltımilyonyüzbin) adet paya ayrılmıştır.

Arttırmadan önceki sermayeyi teşkil eden 100.000.000 (Yüzmilyon) YTL'si tam ve nakden ödenmiştir.

Şirket sermayesinin bu defa artırılan 76.100.000 YTL'sinin (YetmişaltımilyonyüzbinYeniTürkLirası) 18.378.161,04 YTL'si (onsekizmilyonüçyüzyetmişsekizbinyüzaltmışbirYeniTürkLirası dörtYeniKuruş) ortaklar tarafından nakden, 54.857.070 YTL'si (Ellidörtmilyonsekiyüz elliyedibinyetmiş Yeni Türk Lirası) aynı olarak ödenmiş; 2.807.730,75 YTL'si (ikimilyonsekiyüzyedibinyediyüzotuz Yeni Türk Lirası Yetmişbeş Yeni Kuruş) Olağanüstü Yedeklerin, 57.038,21 YTL.'sı (Elliyedibinotuzsekiz Yeni Türk Lirası Yirmibir Yeni Kuruş) 5024 sayılı yasaya göre hesaplanan yasal yedeklere ait enflasyon düzeltmesi olumlu farklarının sermayeye eklenmesi suretiyle karşılanmıştır.

Aynı sermaye olarak artırılan 54.857.070 YTL'nin, Büyükçekmece 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 'nin 2008/55 DİŞ. Sayılı dosyasından tanzim edilen 20.03.2008 tarihli bilirkişi raporları çerçevesinde, 36.571.380.- YTL.'sı, Aziz TORUN tarafından İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü 2618 ada, 18 parselde kain tapunun 44.571,38 m2 yüzölçümlü alana sahip gayrimenkulün 1219046/2228569 hissesinin, 18.285.690.- YTL.'sı Mehmet TORUN tarafından İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü 2618 ada, 18 parselde kain tapunun 44.571,38 m2 yüzölçümlü alana sahip gayrimenkulün 609523/2228569 hissesinin aynı sermaye olarak konulması suretiyle karşılanmıştır.

Aynı sermaye karşılığı çıkarılacak **payların** devrinde TTK'nın 404. Maddesi uygulanmaz

Arttırılan sermayenin Olağanüstü yedekler ile enflasyon düzeltmesi olumlu farklarından karşılan**an** kısmı, şirket ortaklarına hisseleri oranında bedelsiz olarak dağıtılacaktır.

Artırım sonrası ortakların payları şöyledir;

ADI SOYADI/ TİCARET ÜNVANI	GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI
Aziz TORUN	A	Nama	44.870.280
Aziz TORUN	C	Nama	43.109.280
Torun Pazarlama A.Ş.	A	Nama	31.698
Torun Pazarlama A.Ş.	C	Nama	35.220
Ali COŞKUN	A	Nama	3.522
Mehmet TORUN	B	Nama	44.835.060
Mehmet TORUN	C	Nama	43.074.060
Yunus Emre TORUN	B	Nama	35.220
Yunus Emre TORUN	C	Nama	35.220
Torun Pazarlama A.Ş.	B	Nama	31.698
Torun Pazarlama A.Ş.	C	Nama	35.220
Mahmut KARABIYIK	B	Nama	3.522

Çıkarılmış sermayenin,

- 44.905.500 adet payı temsil eden 44.905.500 YTL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup A Grubunu, ;
 - 44.905.500 adet payı temsil eden 44.905.500 YTL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup B Grubunu,
 - 86.289.000 adet payı temsil eden 86.289.000 YTL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup C Grubunu,
- temsil etmektedir.

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

A ve B grubu pay sahiplerinin, sahip oldukları C grubu dışındaki payları satmak istemeleri halinde, satmak isteyen pay sahibi (SATICI), öncelikle satmak istediği pay grubunda pay sahibi olanlara taahhütlü mektupla satış isteğini bildirecektir. Bu yazılı istekte, satmak istediği pay miktarı ve pay satış fiyatı bilgilerinin yer alması zorunludur. Bildirimi alan pay sahipleri 7 işgünü içinde alma isteklerini, taahhütlü mektupla karşı tarafa ulaşacak şekilde bildirmezlerse, SATICI, pay satma isteğini, yönetim kurulu üyeliğine aday gösterme imtiyazına sahip diğer pay grubundaki pay sahiplerine iadeli taahhütlü

mektupla bildirecektir. Bu bildirimde de, satmak istediği pay miktarı ve fiyatı bilgilerine yer verilmesi zorunludur. Bildirimi alan pay sahipleri 7 işgünü içinde alım istekleri SATICI'ya ulaşacak şekilde iadeli taahhütlü mektupla bildirimde bulunmazlarda, SATICI, payını üçüncü kişilere satmakla yetkilidir. Ancak bu satış, teklifte bulunduğu pay sahiplerine önerdiği koşullardan fiyat, ödeme koşulları gibi hususlarda daha elverişli koşullarda gerçekleştirilemez. Bu fıkra hükmüne aykırı olarak gerçekleştirilen pay devirleri, yönetim kurulu tarafından pay defterine kaydedilmez. C grubu payların devri kısıtlanamaz. Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu de apsamındaki pay devirlerinde, ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır.

Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde yapılacak aynı sermaye artırımları için genel kurulda karar alınması zorunludur. Çıkarılmış sermayenin nakden ödenmiş kısmı sermaye piyasası mevzuatında belirtilen oranın altında olamaz. Aynı sermaye artırımını işlemlerinde sermaye piyasası mevzuatı ve Türk Ticaret kanunu hükümlerine uyulur.

Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu, C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve nama yazılı olarak çıkarılır.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerin altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER

MADDE 9- Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

PORTFÖY SINIRLAMALARI PORTFÖYÜN İDARESİ

MADDE 10- Ortaklık portföyünün oluşturulmasında ve idaresinde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uyulur.

Genel amaçlı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerini sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirmeleri ve uzun vadeli yönetmeleri esastır.

PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN MUHAFAZASI VE SİGORTALANMASI

MADDE 11- Şirket portföyüne alınan sermaye piyasası araçları veya bunları temsil eden belgeler Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde yapılacak saklama sözleşmesi ile İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş. nezdinde veya Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca saklama hizmeti vermek üzere kurulacak kuruluşlarda muhafaza edilir.

Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigorta edilmesi zorunludur. Ayrıca portföydeki projelerin tamamlanamama veya varlıkların değer kaybına ilişkin sigorta da yapılabilir.

PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN DEĞERLEMESİ

MADDE 12- Şirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren Kurulca listeye alınmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan bir gayrimenkul değerlendirme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Şirket, portföyünde bulunan para ve sermaye piyasası araçları ile iştiraklerin değerlemesinde Kurulca belirlenen ilkelere uyar.

YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ

MADDE 13- Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından bir yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz 7 (yedi) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yönetim kurulu'nda görev alacak üyelerin en az 1/3'ü ile;

—ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan diğer ortaklar,

—ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,

—danışmanlık hizmeti alınan şirket,

—işletmeci şirketler,

—ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan ortaklar ile yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortakların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketler,

—ortaklığın iştirakleri arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmamış olmalı ve eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunmamalıdır. 1/3'ün hesaplanmasında küsuratlı sayı ortaya çıktığı takdirde en yakın tam sayı esas alınır.

Yönetim Kurulu'nda 7 (yedi) yıl görev yapmış olan kişiler bağımsız üye olarak seçilemez.

A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin iki adedi A Grubu pay sahiplerinin iki adedi B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve diğer üç üye genel kurulda gösterilen adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulu üyeleri en çok bir yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

YÖNETİM KURULUNA SEÇİLME ŞARTLARI

MADDE 14- Yönetim kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir.

ŞİRKETİ YÖNETİM VE İLZAM

MADDE 15- Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve

benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir. Şirket'i kimlerin ilzama yetkili olacağı, Yönetim Kurulu tarafından tespit, tescil ve ilan olunur.

YÖNETİM KURULUNUN GÖREV VE YETKİLERİ

MADDE 16- Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, ve işbu ana sözleşme ile kendisine verilmiş bulunan görevleri yerine getirmekle yükümlüdür. İlgili mevzuat ve işbu ana sözleşme hükümlerine göre Genel Kurul kararını gerektirmeyen tüm iş ve işlemler Yönetim Kurulu tarafından yerine getirilir.

Yönetim Kurulu özellikle;

- Şirketin misyon ve vizyonunu belirleyerek kamuya açıklar,
- Şirketin hedeflerine ulaşma derecesini, faaliyetini ve geçmiş etkinliğini sürekli ve etkin bir şekilde gözden geçirir,
- Şirket faaliyetlerinin onaylanan yıllık finansman ve iş planlarının gerçekleştirme düzeyini belirler ve bunların zaman ve koşullarını saptar,
- Şirketin karşı karşıya kalabileceği risklerin etkilerini en aza indirebilecek bir risk yönetim ve iç denetim düzeni oluşturur ve sağlıklı işlemesi için gerekli önlemleri alır,
- Şirketin faaliyetinin mevzuata, ana sözleşmeye, iç düzenlemelere ve oluşturulan politikalara uygunluğunu gözetir,
- Şirketin pay sahipleri ve halkla ilişkilerine ilişkin yaklaşımını belirler, Şirket ile pay sahipleri ve/veya çalışanları arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesi için çözüm önerileri geliştirir,
- Pay sahiplerinin haklarının kullanılmasında mevzuata, ana sözleşme hükümlerine, şirket içi düzenlemelere ve oluşturulan politikalara tam olarak uyulmasını sağlar ve bu amaca yönelik olarak kurumsal yönetim komitesi ve bünyesinde oluşturulan pay sahipleri ile ilişkiler birimi ile yakın işbirliği içerisinde olur,
- Yıllık iş programı, bütçe ve personel kadrosunu belirleyip, onaylar, bunlarda gerekebilecek değişiklikleri irdeler ve kararlaştırır,
- Bilanço ile gelir tablosunun, dönemsel mali tabloların ve yıllık faaliyet raporunun Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri de dahil olmak üzere mevzuat ve uluslararası standartlara uygun olarak hazırlanması, gerçeğe uygun ve doğru düzenlenmesi ve gerekli yerlere sunulması sorumluluklarını taşır,
- Şirketin bilgilendirme politikasını belirler,
- Şirket yapısının günün koşullarına uygunluğunu sağlamak için gerekli önlemleri alır,

yöneticilerin ve sair çalışanlarının işbaşı eğitimi ve kariyer planlamalarını düzenler, etkinliklerinin ölçülmesi ve ödüllendirme esaslarını saptar,

- Şirket ve çalışanları için etik kurallar belirler, nitelikli personelin uzun süre Şirkete hizmet etmesini sağlamaya yönelik teşvik ve önlemler alır,
- Genel kurul toplantılarının yasa ve ana sözleşmeye uygun olarak yapılmasını gözetir,
- Genel Kurul kararlarının yerine getirilmesini denetler,
- Şirket bünyesinde oluşturulacak komiteleri ve çalışma esaslarını belirler, bunların üyelerini saptar, etkin ve verimli çalışmalarını sağlar,

Yönetim Kurulu gerek yasa gerekse işbu ana sözleşme ile kendisine yüklenen görev ve sorumlulukları yerine getirirken, kendi sorumluluğunu bertaraf etmeksizin, bunları kısmen Şirket bünyesindeki komitelere görevlerini de açıkça belirtmek suretiyle devredebilir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN GÖREV TAKSİMİ

MADDE 17- Yönetim kurulu, yetki ve sorumluluklarının gereği gibi yerine getirilebilmesi için üyeleri arasında finans ve mali işlerle hukuksal konularda sorumlu üyeleri belirler. Gerekli gördüğü takdirde yönetim kurulu, yetkilerinin tamamını veya bir kısmını kendi üyeleri arasından veya hariçten tayin edeceği Murahhaslara veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan genel müdür, müdür veya müdürlere bırakabilir. Murahhas üye ile müdürlerin yetkilerinin kapsamı ile bunların ne şekil ve surette temsil ve ilzam edecekleri hususları yönetim kurulunca tespit olunarak tescil ve ilan ettirilir. Yönetim Kurulu üyelerinin yarısından fazlası yürütmede görev üstlenemez.

YÖNETİM KURULU SEKRETERYASI

MADDE 18 -Yönetim Kurulu Başkanına bağlı olarak çalışmak üzere yeterli sayıda ve nitelikte elemandan oluşan bir sekreteryası kurulur. Başlıca görevleri aşağıda gösterilmiştir :

- Gerek Yönetim Kurulunun ve gerekse komitelerin toplantı hazırlıklarını yapmak ve toplantı tutanaklarını düzenlemek,
- Kurul ve komitelerle ilgili dahili yazışmaları izlemek
- Gerekli dokümantasyonu düzenlemek,
- Yönetim Kurulu duyuruları dahil arşiv oluşturmak ve güncel olarak izlemeyi sağlayıcı önlemleri almak,
- Kurul ve komiteler arası iletişimi sağlamak.

YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

MADDE 19- Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Ancak ayda en az bir kez toplanması mecburidir. Yönetim kurulu üyelerinden veya denetçilerden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Yönetim Kurulu Başkanı, kurul toplantı, çağrı ve görüşmelerinin düzgün şekilde yapılmasını ve alınan kararların tutanağa geçirilmesini sağlamakla yükümlüdür; bu sorumluluğunu Yönetim Kurulu Sekreteryası aracılığıyla yerine getirir.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından diğer yönetim kurulu üyeleri ve genel müdür ile görüşülerek tespit edilir. Acil hallerde toplantı gündemi doğrudan yönetim kurulu başkanı tarafından belirlenebilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

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

Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına makul ve ayrıntılı red gerekçesini yazarak imzalar ve şirket denetçilerine iletir. Olumsuz oy kullanan bağımsız üyelerin ayrıntılı karşı oy gerekçeleri, Şirketin web sayfasında kamuya açıklanır.

Toplantıya katılmayan üyeler, yazılı olarak, vekil tayin etmek suretiyle veya başka bir surette oy kullanamazlar. Yönetim Kurulu üyelerinin toplantılara bizzat katılmaları esastır. Toplantıya katılmayan, ancak görüşlerini yazılı olarak bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulur.

ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

MADDE 20- Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki yönetim kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A- Taraflar

- a) Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
- d) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- e) Ortaklığın iştirakleri.

B- Özellik arz eden kararlar

- a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- ı) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Aşağıdaki kararların alınabilmesi için, en az altı yönetim kurulu üyesinin toplantıda hazır bulunması ve olumlu oy kullanmış olması gereklidir

- Şirket ana sözleşmesi değişiklik önerisi,
- Şirket portföy değerinin %30'unu aşan taşınmazlar üzerinde Şirket tarafından ipotek veya diğer türde teminat verilmesi,
- İşlemin yapıldığı tarih itibariyle portföy değerinin %10'unu aşan tutardaki harcama, alım, satım, iştirak işlemi, iştirak hissesi satış işlemi,
- Mevzuatın zorunlu kıldığı oranlar aşıldıktan sonra, Şirketin halka açıklık oranının artırılması sonucunu verecek halka arzlar.

YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

MADDE 21- Yönetim kurulu üyeleri ile, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimseler arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmuş olması veya eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunması durumunda, bu durumda bulunan yönetim kurulu üyesi bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür.

Yönetim kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine veya usul ve fûruu ile eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemez. Bu hükme aykırı hareket eden üye, Şirketin, ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin etmek zorundadır.

Yönetim kurulu üyeleri, genel kuruldan izin almak suretiyle dahi kendileri veya başkaları namına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle şirket konusuna giren bir ticari işlem yapamayacakları gibi şirketin konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamazlar ve aynı tür ticari işlemlerle meşgul bir şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla giremezler

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ

MADDE 22- Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurulca tespit olunur. Söz konusu ücretin saptanmasında kişilerin toplantı, toplantı öncesi ve sonrası hazırlık ve görevlerini yerine getirmek için harcayacakları zaman dikkate alınır.

GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER

MADDE 23- Yönetim kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel müdürün münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.

Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.

Genel müdür, yönetim kurulu üyeliği sıfatı taşımamakla birlikte, yönetim kurulu toplantılarına katılır, ancak oy hakkı yoktur.

Yönetim kurulu üyelerinin görev süresini aşan süreler için Genel Müdür atanabilir.

KOMİTELER

MADDE 24 - Yönetim Kurulu, Şirketin içinde bulunduğu durum ve gereksinimlere uygun olarak, görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ile yeterli sayıda sair komite oluşturabilir. Komitelerin oluşturma kararlarında görev ve çalışma esasları işbu ana sözleşme hükümleri de dikkate alınarak ayrıntılı belirlenir. Yönetim Kurulu her zaman komitelerin görev ve çalışma alanlarını yeniden belirleyebileceği gibi üyeliklerinde de gerekli gördüğü değişiklikleri yapabilir.

Komite başkanları bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Komiteler en az iki üyeden oluşur. İlke olarak bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede yer alamaz. Komite sayısının Yönetim Kurulu bağımsız üye sayısını aşması ve/veya Yönetim Kurulu üyeleri arasında söz konusu komitenin çalışma alanının gerektirdiği nitelikleri taşıyan kişi bulunmaması gibi nedenlerle, gerek duyulduğunda yönetim kurulu üyesi olmayan, konusunda uzman kişilere de komitede görev verilir.

Komiteler bağımsız olarak çalışmalarını yürütür ve Yönetim Kuruluna önerilerde bulunur, Şirket işlerine ilişkin olarak icrai karar alma yetkileri yoktur, Komitelerin önerdikleri hususlarda karar alma yetkisi Yönetim Kuruluna aittir.

Komiteler çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta ve Komite başkanının daveti üzerine toplanır. Tüm çalışmaları yazılı olarak yapılır, kayıtları tutulur. Komitelerin tüm yazışma ve bilgilendirme işleri Yönetim Kurulu Sekreteryası tarafından yürütülür.

DENETİM KOMİTESİ

MADDE 25 - Denetim Komitesi her türlü iç ve bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumlu olup, özellikle aşağıdaki hususların gerçekleştirilmesinden görevli ve sorumludur:

- Kamuya açıklanacak mali tabloların ve dipnotlarının mevzuat ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunun denetlenmesi ve onaylanması,
- Şirket muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetimin ve şirket iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi,
- Şirket muhasebesi, iç kontrol sistemi ve bağımsız denetimiyle ilgili şikayetlerin incelenmesi ve sonuçlandırılması,
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları bu komitenin gözetiminde gerçekleşir,
- Yönetim Kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarının önlenmesi ve şirket ticari sırlarının kötüye kullanılmasını önleyecek

önlemlerin alınması,

Denetim Komitesi en az üç ayda bir Başkanın daveti üzerine toplanır. Gerekli gördüğü yönetici, iç ve bağımsız denetçiyi toplantılarına davet ederek bilgi alabilir.

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

MADDE 26 - Kurumsal Yönetim Komitesi, şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemekle sorumlu olup, özellikle aşağıdaki hususların gerçekleştirilmesinden görevli ve sorumludur:

- Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin ne ölçüde uygulandığını araştırıp, uygulanmaması halinde bunun nedenlerini saptamak ve tam uygulamama sonucu gelişen olumsuzlukları belirleyerek, uygulamaları iyileştirici önlemlerin alınmasını önermek,
- Pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını denetlemek,
- Yönetim Kuruluna uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi, eğitilmesi ve ödüllendirilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konusunda çalışmalar yapar,
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve yöneticilerin performans değerlendirmesi, kariyer planlaması ve ödüllendirilmesi konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamaları belirler ve gözetimini yapar.

Kurumsal yönetim komitesinin üyelerinin çoğunluğu bağımsız üyelere oluşur. Genel müdür bu komitede görev alamaz.

Kurumsal Yönetim Komitesi bünyesinde ve Komite Başkanına bağlı olarak pay sahipleri ile Şirket arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve pay sahiplerinin bilgi edinme hakları gereklerinin tam olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla Pay Sahipleri İlişkiler Birimi oluşturulur. Bu birimin başlıca görevleri aşağıdadır :

- Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- Pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini mevzuat çerçevesinde karşılamak,
- Genel kurul toplantılarının usulüne uygun şekilde yapılmasını izlemek,
- Genel kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak dokümanı hazırlamak,
- Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli önlemleri almak,
- Kamuyu aydınlatma ile ilgili her hususun mevzuata uygun şekilde gerçekleşmesini gözetmek ve izlemek

Bu birim tüm çalışmalarında elektronik haberleşme olanaklarını ve Şirketin internet sitesini kullanmaya

özen gösterir.

DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ

MADDE 27- Şirkette görev alacak denetçilerin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz olması zorunludur.

Genel kurul, pay sahipleri arasından veya dışarıdan bir yıl süre için görev yapmak üzere iki denetçi seçer.

Denetçilerin Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir. Denetçiler aynı zamanda yönetim kurulu üyeliğine seçilemeyecekleri gibi Şirket'in memuru da olamazlar.

Denetçiler, Türk Ticaret Kanunu'nun 353–357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler. Denetim Komitesinin çağrılarına uyarak komitenin toplantılarına katılıp istenen bilgi ve belgeleri verirler.

Denetçilerden her biri diğerinden bağımsız olarak görevlerini yerine getirmek ve yetkilerini kullanmakla yükümlüdür.

Her bir denetçi, Şirket açısından önemli nedenlerin oluşması sonucu gerekli gördüğünde veya Şirket sermayesinin yirmidebirini temsil eden ortakların ve/veya Şirket Denetim Komitesinin isteği halinde Genel Kurulu gündemini de belirleyerek toplantıya çağırarakla yükümlüdür.

DENETÇİLERİN ÜCRETLERİ

MADDE 28- Denetçilerin ücretleri genel kurulca karara bağlanır.

BAĞIMSIZ DENETİM

MADDE 29- Şirketin hesap ve işlemleri ile ilgili bağımsız denetim hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.

GENEL KURUL TOPLANTILARI

MADDE 30- Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır.

Olağan genel kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 369. maddesi hükmü göz önüne alınarak yönetim kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

Olağanüstü genel kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu ana sözleşmede yazılı

hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Genel Kurul toplantılarına Yönetim kurulu üyeleri ile Denetçilerin katılması esastır; ayrıca gündemdeki konularla ilgili sorumlulukları olanlar ve açıklamalarda bulunması gerekenlerin de hazır bulunması gerekir. Bu fıkra çerçevesinde toplantıya katılmayanların, katılmama mazeretleri Divan Başkanı tarafından açıklanır.

Yönetim Kurulu üyeliğine aday kişilerin de seçimin yapılacağı Genel Kurul toplantısında hazır bulunmaları gerekli olup, kendilerine yöneltilecek soruları cevaplamaları sağlanır. Adaylar hakkında kimlik bilgileri, eğitim düzeyi, Şirket ile ilişkisinin düzeyi ve niteliği, deneyimi, finansal durumu ve sair niteliklerinin Genel Kurula açıklanması gerekir.

Genel kurul tarafından aksine karar verilmedikçe, toplantılar ilgililere ve medyaya açık olarak yapılır. Pay sahibi veya vekili sıfatı olmaksızın toplantıya katılanların söz ve oy hakkı yoktur.

TOPLANTI YERİ

MADDE 31- Genel kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde yönetim kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır. Genel kurul toplantısının yönetim kurulu kararıyla, aynı mülki idare biriminde olmak kaydıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur.

TOPLANTIDA KOMİSER BULUNMASI

MADDE 32- Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiserinin hazır bulunması şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak genel kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.

TEMSİLCİ TAYİNİ

MADDE 33- Genel kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarından veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olunabilirler. Şirkette pay sahibi olan temsilciler kendi oylarından başka temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler. Yetki belgesinin şeklini Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde yönetim kurulu belirler. Yetki belgesinin yazılı olması şarttır. Temsilci, yetki devreden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla, oyu, devredeninin isteği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekâleten oy kullanılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.

Bir hissenin intifa hakkı ile mülkiyet hakkı ayrı kişilere ait bulunduğu takdirde, bunlar aralarında anlaşarak kendilerini uygun gördükleri şekilde temsil ettirebilirler. Anlaşamadıkları takdirde, Genel Kurul toplantılarına katılmak ve oy vermek hakkını intifa hakkı sahibi kullanır.

OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ

MADDE 34- Genel kurul toplantılarında oylar, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde vekâleten kullanılanları da belirleyen belgeler gösterilerek el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinin beşte birinin isteği üzerine gizli oya başvurmak gerekir.

İLANLAR

MADDE 35- Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır.

Genel kurulun toplantıya çağırılmasına ait ilanların Türk Ticaret Kanunu'nun 368. maddesi hükümleri gereğince, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az 2 hafta evvel yapılması zorunludur. Türk Ticaret Kanunu'ndan ve Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.

Şirketin mevzuat gereği yapacağı ilanları ayrıca Şirket internet sitesinde de yayınlanır.

BİLGİ VERME

MADDE 36- Şirket, faaliyet esasları çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde aranan usul ve esaslar dairesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verme ve mevzuatta öngörülen rapor ve belgeleri göndermekle yükümlüdür.

Sermaye Piyasası Kurul'unca düzenlenmesi öngörülen mali tablo ve raporlar ile bağımsız denetim raporları Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun belirlediği esas ve usullere göre kamuya duyurulur.

Bilanço, gelir tablosu, Yönetim Kurulu ve Denetçi raporlarının düzenlenmesi ve ilanı hakkında Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin tebliğleri ve Kurumsal Yönetim İlkeleri uygulanır.

HESAP DÖNEMİ

MADDE 37- Şirketin hesap yılı, Ocak ayının birinci gününden başlar ve Aralık ayının sonuncu günü sona erer. Birinci hesap yılı ise Şirketin Ticaret Siciline tescil edildiği tarihten başlar ve o yılın Aralık ayının sonuncu günü sona erer.

KARIN DAĞITIMI

MADDE 38- Şirket, kar dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

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

a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

b) Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

Kalan bakiyenin kısmen veya tamamen olağanüstü yedek akçeye ayrılmasına veya dağıtılmasına

karar vermeye Şirket kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurul yetkilidir. Kar dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile şirket menfaati arasında tutarlı bir politika izlenir.

Türk Ticaret Kanunu'nun 466.maddesinin 2. fıkrası 3. bendi gereğince; pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu ana sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabılır.

KAR DAĞITIMI ZAMANI

MADDE 39- Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

ŞİRKETİN FESİH VE TASFİYESİ

MADDE 40- Şirketin feshi ve tasfiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Yönetim Kurulu aynı zamanda tasfiye ile görevlendirilmediği takdirde genel kurulca üç tasfiye memuru seçilir.

KENDİLİĞİNDEN SONA ERME

MADDE 41- Şirket'in kendiliğinden sona ermesi ve münfesiht addolunması Sermaye Piyasası Kurulu'nun yürürlükteki ilgili mevzuatına ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre yürütülür.

ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ

MADDE 42- Bu ana sözleşmede yapılacak değişikliklerin Genel kurul'da görüşülebilmesi için, Yönetim Kurulu'nun bu konuda Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'ndan izin alması şarttır.

Ana sözleşmedeki değişiklikler usulüne uygun olarak tasdik ve Ticaret Siciline tescil ettirildikten sonra ilan olunur ve bir nüsha da Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ

MADDE 43- Şirket ve organları Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerine titizlikle uymaya gayret eder. Ancak söz konusu ilkelerin tam olarak uygulanmaması halinde bunun gerekçesi ve sonuçlarına yıllık faaliyet raporunda yer verilir ve durum kamuoyuna açıklanır.

KANUNİ HÜKÜMLER

MADDE 44- Bu ana sözleşmenin ileride yürürlüğe girecek yasa, tüzük, yönetmelik ve tebliğ hükümlerine aykırı olan maddeleri uygulanmaz.

Bu ana sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

YETKİLİ MAHKEME

MADDE 45- Şirket ile ortakları arasında çıkacak uyuşmazlıklar, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki mahkeme aracılığıyla çözümlenir.

**Ek 2 – 30 Haziran 2010, 2009, 2008 ve 2007 yılları finansal tabloları ile bunlara ilişkin
Bağımsız Denetim Raporu**

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007
HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bağlı ortaklığı ve müşterek yönetime tabi ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2009, 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle hazırlanan ve ekte yer alan konsolide bilançolarını, aynı tarihlerde sona eren yıllara ait konsolide kapsamlı gelir tablolarını, konsolide özkaynak değişim tablolarını ve konsolide nakit akım tablolarını, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz. 31 Aralık 2008 ve 2007 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Not 2'de açıklanan düzeltmeler öncesi konsolide finansal tabloların denetimi, başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış ve 10 Nisan 2009 ve 31 Mart 2008 tarihli bağımsız denetçi raporlarında olumlu görüş verilmiştir.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak Grup Yönetiminin Sorumluluğu

2. Grup yönetimi konsolide finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, konsolide finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtıp yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

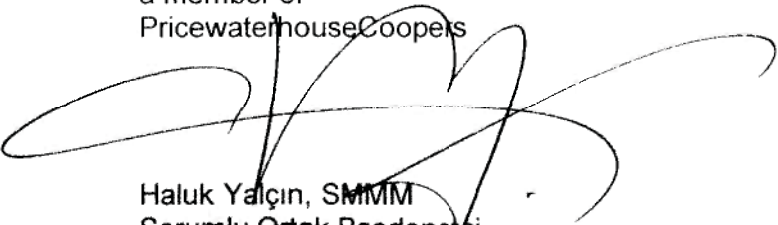
Görüş

4. Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2009, 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle konsolide finansal durumunu, aynı tarihlerde sona eren yıllara ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartları (bkz. Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer Hususlar

5. 31 Aralık 2008 ve 2007 tarihlerinde sona eren yıllara ait konsolide finansal tabloları yeniden düzenlemek için yapılan ve Not 2'de açıklanan düzeltmeleri de ayrıca denetledik. Görüşümüze göre, bu düzeltmeler uygundur ve gerektiği gibi uygulanmıştır.

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


Haluk Yalçın, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 20 Ağustos 2010

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT 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.....		5-74
NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5-6
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-31
NOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	32-33
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	33
NOT 5	FİNANSAL BORÇLAR	34-37
NOT 6	DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	37
NOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	37
NOT 8	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	37-38
NOT 9	STOKLAR	39-41
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR	42
NOT 11	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	43
NOT 12	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	44
NOT 13	ŞEREFİYE.....	44-45
NOT 14	TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	45
NOT 15	ÖZKAYNAKLAR	46-47
NOT 16	ESAS FAALİYET GELİRLERİ.....	48
NOT 17	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	49
NOT 18	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	49
NOT 19	DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER	50
NOT 20	FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	50
NOT 21	HİSSE BAŞINA KAZANÇ	51
NOT 22	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	51
NOT 23	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	52-55
NOT 24	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	55-72
NOT 25	FİNANSAL ARAÇLAR	72-73
NOT 26	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	74

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009, 2008, 2007 VE 2006 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇOLAR

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

	Not referansları	31 Aralık 2009	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2008	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2007	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2006
VARLIKLAR					
Dönen varlıklar		250.631	208.846	220.490	42.159
Nakit ve nakit benzerleri	4	72.639	80.168	137.441	14
Ticari alacaklar	7	74.668	51.598	19.150	27.648
İlişkili taraflardan alacaklar	23	52.137	39.946	2.299	5.195
Ticari alacaklar	7	22.531	11.652	16.851	22.453
Stoklar	9	101.648	72.626	62.315	6.139
Diğer dönen varlıklar	11	1.676	4.454	1.584	8.358
Duran varlıklar		2.259.156	1.702.415	1.461.352	336.318
Ticari alacaklar	7	7.469	1.787	4.791	7.141
İlişkili taraflardan alacaklar	23	2.159	-	-	-
Ticari alacaklar	7	5.310	1.787	4.791	7.141
Özkaynak yöntemi ile değerlenen yatırımlar	12	115.478	112.774	100.986	19.825
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	2.096.430	1.540.810	1.308.832	277.001
Maddi duran varlıklar	10	407	629	1.831	587
Stoklar	9	-	-	13.090	23.880
Şerefiye	13	8.250	8.250	-	-
Diğer duran varlıklar	11	31.122	38.165	31.822	7.884
Toplam varlıklar		2.509.787	1.911.261	1.681.842	378.477
KAYNAKLAR					
Kısa vadeli yükümlülükler		241.733	292.672	379.303	88.183
Finansal borçlar		157.676	272.170	315.507	62.950
Finansal borçlar	5	155.694	266.637	240.839	62.950
İlişkili taraflara borçlar	23	1.982	5.533	74.668	-
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	5	1.639	2.745	1.985	-
Diğer finansal yükümlülükler	6	4.846	-	-	-
Ticari borçlar	7	10.934	15.196	15.435	23.580
İlişkili taraflara borçlar	23	7	8.485	44	18.456
Ticari borçlar	7	10.927	6.711	15.391	5.124
Ertelenen vergi yükümlülükleri	22	-	-	-	309
Diğer yükümlülükler	11	66.638	2.561	46.376	1.344
Uzun vadeli yükümlülükler		462.886	349.062	158.975	38.352
Finansal borçlar	5	462.858	331.566	134.107	1.139
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	5	23	1.604	3.129	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		5	17	139	110
Diğer yükümlülükler	11	-	15.875	21.600	37.103
Özkaynaklar		1.805.168	1.269.527	1.143.564	251.942
Ödenmiş sermaye	15	176.100	176.100	100.000	100.000
Yasal yedekler	15	7.279	7.279	5.288	801
Geçmiş yıl karları	15	1.621.789	1.086.148	1.038.276	151.141
Toplam kaynaklar		2.509.787	1.911.261	1.681.842	378.477

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Not referansları	31 Aralık 2009	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2008	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2007
Satış gelirleri (net)	16	120.158	134.794	43.109
Satışların maliyeti (-)	16	(45.183)	(68.218)	(25.041)
Brüt kar		74.975	66.576	18.068
Genel yönetim giderleri (-)	17	(3.577)	(4.360)	(7.741)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	17	(4.437)	(3.306)	(4.756)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	19	488.159	109.730	817.994
Diğer faaliyet gelirleri	19	274	525	1.263
Diğer faaliyet giderleri (-)	19	(266)	(698)	(2.001)
Faaliyet karı		555.128	168.467	822.827
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarından paylar	12	7.240	15.428	62.202
Finansal gelirler	20	13.595	17.428	20.670
Finansal giderler (-)	20	(40.322)	(148.596)	(13.934)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		535.641	52.727	891.765
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri	22	-	-	(143)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		535.641	52.727	891.622
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		535.641	52.727	891.622
Hisse başına kazanç (tam TL)	21	3,04	0,51	8,67

1 Ocak - 31 Aralık 2009, 2008 ve 2007 hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolar, 20 Ağustos 2010 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür Aziz Torun tarafından imzalanmıştır.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Not referansları	Ödenmiş sermaye	Yasal yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2006		100.000	801	151.141	-	251.942
1 Ocak 2007		100.000	801	151.141	-	251.942
Transferler		-	4.487	(4.487)	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	891.622	891.622
31 Aralık 2007		100.000	5.288	146.654	891.622	1.143.564
1 Ocak 2008		100.000	5.288	146.654	891.622	1.143.564
Sermaye artırımını	15	76.100	-	(2.864)	-	73.236
Transferler		-	1.991	889.631	(891.622)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	52.727	52.727
31 Aralık 2008		176.100	7.279	1.033.421	52.727	1.269.527
1 Ocak 2009		176.100	7.279	1.033.421	52.727	1.269.527
Transferler		-	-	52.727	(52.727)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	535.641	535.641
31 Aralık 2009		176.100	7.279	1.086.148	535.641	1.805.168

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Not referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2009	Yeniden Düzenlenmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2008	Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2007
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı				
Toplam kapsamlı gelir		535.641	52.727	891.622
Vergi öncesi kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler				
Vergiler	22	-	-	143
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	8	(488.159)	(109.730)	(817.994)
Kur farkı giderleri/gelirleri	20	2.251	103.434	(13.607)
Faiz gelirleri	20	(7.792)	(16.731)	(5.423)
Faiz giderleri	20	33.225	44.097	13.934
Amortisman	10	195	335	367
Kıdem tazminatı karşılığı		(12)	(122)	28
Maddi varlık satış karı		(81)	(213)	(107)
Diğer finansal (gelirler)/giderler	20	(1.476)	368	1.640
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	12	(7.240)	(15.428)	(62.202)
Şüpheli ticari alacak karşılığı gideri	7	-	-	1.837
İştirak satış karı	20	(4.327)	-	-
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değerlendirme farkları	20	4.846	-	-
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		67.071	58.737	10.238
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler				
İlişkili taraflardan alacaklardaki değişim		(14.350)	(35.391)	2.896
İlişkili taraflara borçlardaki değişim		(8.478)	8.441	(18.412)
Stoklardaki değişim		(29.022)	2.779	(45.386)
Ticari alacaklardaki değişim		(12.926)	7.835	4.475
Ticari borçlardaki değişim		4.216	(8.680)	10.267
Diğer varlıklardaki değişim		9.821	(9.213)	(12.667)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		44.444	(54.879)	26.669
İşletme faaliyetlerinde kullanılan/(elde edilen) net nakit		60.776	(30.371)	(21.920)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	8	(67.461)	(68.080)	(214.323)
Yatırım amaçlı gayrimenkul çıkışları	8	-	690	486
Maddi duran varlıklara ilaveler	10	(400)	(30)	(1.611)
Maddi duran varlık satışlarından elde edilen nakit		508	1.110	108
İştiraklerden temettü geliri	12	4.536	3.640	3.356
Şerefiyeye ilaveler	13	-	(8.250)	-
İştirak hisse alımı	12	-	-	(22.315)
İştirak satışından elde edilen nakit	12	4.327	-	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(58.490)	(70.920)	(234.299)
Ödenen faizler		(21.675)	(22.027)	(6.103)
Alınan banka kredileri		275.184	418.590	370.537
İlişkili taraf kredilerindeki (azalış)/artış		(3.551)	(69.135)	74.668
Ödenen banka kredileri		(259.562)	(305.942)	(46.586)
Sermaye artışı	15	-	18.378	-
Finansal faaliyetlerden elde edilen net nakit		(9.604)	39.864	392.516
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış		(7.318)	(61.427)	136.297
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	4	80.168	137.441	14
Nakit ve kredili mevduat hesapları kur farkı (zararı)/karı		(211)	4.154	1.130
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	4	72.639	80.168	137.441

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

(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. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Torunlar GYO'nun, Bağlı Ortaklıklarının, Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığının ve İştiraklerinin (hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır) dönem sonu toplam personel sayısı 88'dir. Torunlar GYO'nun dönem sonu personel sayısı 14'tür ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 15).

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

Rüzgarlıbahçe 95. Sokak No:6 Kavacık 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 Ortaklığı, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konusu aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

Bağlı ortaklık	Faaliyet konusu
-----------------------	------------------------

Toray İnşaat Danış Yapı Adi
Ortaklığı ("Toray Danış")

İnşaat/Taahhüt

9 Ekim 2007 tarihinde Torunlar GYO ile Danış Yapı Madencilik Nakliyat Petrol Gıda Oto Tamiri ve Yedek Parça Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında imzalanan adi ortaklık sözleşmesiyle kurulmuştur. Adi ortaklığın konusu, T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") tarafından adi ortaklık adına ihale edilen İstanbul Küçükçekmece ilçesi Kayabaşı mevkiinde bulunan arazinin hafriyat döküm alanı olarak ihale şartlarına uygun şekilde kullanılmasıdır. Halihazırda ilgili arsa, ilişkili şirketlerden Torun Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Torun Yapı") tarafından Mall of İstanbul projesiyle ilgili yapılan çalışmalarda hafriyat alanı olarak Şirket'ten kiralanmıştır.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık	Faaliyet konusu	Müteşebbis ortak
Torunlar Özyazıcı Proje Ortaklığı ("Torunlar Özyazıcı")	Konut projesi	Özyazıcı İnşaat Elektrik, Makine, Müşavirlik ve Taah. Ltd. Şti.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

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

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 oluşacak toplam 63 ofis, 585 konut, 52 tane mağazayı içerecektir. Planlanan projenin tahmini teslim tarihi 2010 yılı içerisindeydir. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla inşaatın tamamlanma derecesi %63'dır. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla konutlardan 382 adedi ile ilgili satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

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 gidecektir.

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 Crown Plaza Hotel mülk sahibi
Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. ("Netsel")	Marmaris Marina işletmesi
Nokta İnşaat Yatırım Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Nokta İnşaat")	İnşaat/Taahhüt

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. Yeni Gimat'ın 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla 1.073 ortağı bulunmaktadır. Şirket'in doğrudan elinde bulundurduğu %14,83 ve hissedarlarının sahip olduğu %5,00 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; 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 07 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.

Nokta İnşaat; 22 Şubat 1983 tarihinde Hasel Özden Halı Ticaret A.Ş. unvanı ile kurulmuştur. 1995 ve 2006 yıllarında sırasıyla Hayat İnşaat Yatırım A.Ş. ve Hayat İnşaat Yatırım ve Taahhüt A.Ş. unvanlarını kullanmıştır. 21 Mayıs 2007 tarihinde unvanı Nokta İnşaat Yatırım Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak değiştirilmiştir ve Nokta İnşaat'a Torunlar GYO %40 oranında iştirak etmiştir. Nokta İnşaat, inşaat taahhüt işleri ile uğraşmakta olup İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Turan Mahallesi'ndeki Türk Henkel'e ait arsa üzerinde geliştirme çalışmaları yapmaktadır. Sözü geçen arsanın imar durumu ile ilgili hukuki problemleri olmasının gayrimenkulün yatırım portföyünde yer alması açısından sakıncalı olmasından dolayı, Nokta İnşaat hisselerinin tamamı 31 Aralık 2009 itibarıyla grubun ilişkili şirketlerinden Torunlar Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.'ye ("Torunlar Gıda") 4.327 TL'ye satılmıştır. Satış tarihine kadar özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilen Nokta İnşaat'ın satışından 4.327 TL tutarında satış karı doğmuştur (Not 12).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

(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'in konsolide finansal tabloları, SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun olarak hazırlanmaktadır. SPK, Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar 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 finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiş olup, SPK'nın Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"i yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UMS/UFRS")'na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

Konsolide finansal tabloların hazırlanış tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, konsolide finansal tablolar, SPK'nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, UMS/UFRS'nin esas alındığı SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır. Konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından 14 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuruları ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve konsolide finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı ("Maliye Bakanlığı") tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. 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. Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esasına baz alınarak bin Türk Lirası ("TL") olarak hazırlanmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, 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 uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla konsolide finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış UMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uygulanmamıştır.

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Konsolidasyon Esasları

- (a) Konsolide finansal tablolar ana ortaklık Torunlar GYO ile Bağlı Ortaklık, Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık ve İştirakler'inin aşağıdaki (b)'den (e)'ye kadar maddelerde 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.
- (b) Bağlı Ortaklık, Şirket'in doğrudan sahip olduğu hisseler neticesinde ortaklıktaki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla mali ve işletme politikalarını Şirket'in menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketi ifade eder.
- (c) Bağlı Ortaklık, faaliyetleri üzerindeki kontrolün Şirket'e transfer olduğu tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınmıştır. Gerekli görüldüğünde, Bağlı Ortaklık için uygulanan muhasebe politikaları Şirket tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile tutarlılığın sağlanması amacıyla değiştirilmiştir.

Bağlı Ortaklık'ın, bilançosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş ve Torunlar GYO'nun sahip olduğu Bağlı Ortaklık'ın kayıtlı değerleri ile özkaynakları karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile Bağlı Ortaklık arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında mahsup edilmiştir. Şirket'in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüleri, ilgili özkaynak ve kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

31 Aralık 2009, 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle konsolidasyon kapsamında yer alan Bağlı Ortaklık'daki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları ile etkin ortaklık oranları %99,99'dur.

- (d) Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık Torunlar GYO'nun bir girişimci ortak ile müşterek kontrole tabi bir ekonomik faaliyeti gerçekleştirmesini sağlayan sözleşmeye bağlı girişimdir. Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık, faaliyetleri üzerindeki müşterek kontrolün başladığı tarihten itibaren oransal konsolidasyon yöntemiyle konsolidasyon kapsamına alınmıştır. Oransal konsolidasyon yönteminde, Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık'a ait finansal tablolarda yer alan varlık, yükümlülük, özkaynak, gelir ve giderler ve Şirket'in sahip olduğu toplam oy hakları ile konsolidasyon işlemine tabi tutulmaktadır. 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle konsolidasyon kapsamında yer alan Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık'daki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları ile etkin ortaklık oranları %60'tır. Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık Torunlar Özyazıcı 26 Ocak 2009 tarihinde kurulmuş olup bu tarihten sonraki işlemler konsolidasyon kapsamına dahil edilmiştir.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık 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.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıktan elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

31 Aralık 2009

Dönen varlıklar	125.538
Duran varlıklar	8.113
Toplam varlıklar	133.651
Kısa vadeli yükümlülükler	111.506
Öz sermaye	22.145
Toplam yükümlülükler ve öz sermaye	133.651
Net dönem karı	(2.631)

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

- (e) 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 yazamamaktadır. 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 2009, 2008, 2007 ve 2006 tarihleri itibariyle iştiraklerdeki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir (%):

	2009	2008	2007	2006
Yeni Gimat	14,83	14,83	14,83	5,00
Netsel	44,60	44,60	44,60	44,60
Nokta İnşaat (*)	-	40,00	40,00	-

(*) Nokta İnşaat hisselerinin tamamı 31 Aralık 2009 itibariyle grubun ilişkili şirketlerinden Torunlar Gıda 'ya 4.327 TL'ye satılmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

İştirakler'den elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	2009	2008	2007	2006
Toplam varlıklar	924.226	986.275	860.998	362.079
Toplam yükümlülükler	189.754	277.723	236.596	127.075
Net dönem karı	50.964	101.737	395.253	

(*) 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

	2009	2008	2007	2006 (*)
Toplam varlıklar	895.240	883.827	773.227	336.899
Toplam yükümlülükler	182.789	201.785	178.397	122.287
Net dönem karı	46.292	101.331	392.866	

(*) Yeni Gimat'ta Şirket'in payı 14 Ocak 2007 tarihinde %14,83'e çıkmış olup, bu hisseler Şirket'e Torunlar grup şirketlerinden devir olunmuştur.

Diğer iştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar

	2009	2008	2007	2006
Toplam varlıklar	28.986	102.448	87.771	25.180
Toplam yükümlülükler	6.965	75.938	58.199	4.788
Net dönem karı	4.672	406	2.387	

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 başlamış, karşılaştırmalı finansal bilgileri de bu kapsamda yeniden sunmuştur. SPK'nın Seri: XI, No: 29 tebliğinin uygulanması Şirket'in muhasebe politikaları üzerinde önemli bir değişikliğe neden olmamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 aşağıdaki yeniden düzenlemeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır:

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla konsolide bilanço ve kapsamlı gelir tablosu ile ilgili yeniden düzenlemelerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008	
	Daha önce raporlanan	Yeniden düzenlenmiş
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.736.940	1.540.810
Maddi duran varlıklar	36.288	629
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	39.600	112.774
Diğer varlıklar	254.963	257.048
Geçmiş yıl karları	966.051	1.033.421

	31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla sona eren dönem	
	Daha önce raporlanan	Yeniden düzenlenmiş
Satışlar	134.731	134.794
Satılan malın maliyeti	(69.309)	(68.218)
Faaliyet giderleri	(5.731)	(6.008)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	356.305	109.730
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarından paylar	(1.928)	15.428
Diğer kapsamlı gelir tablosu kalemleri	(133.058)	(132.999)

31 Aralık 2008 tarihinde sona eren yıllara ait konsolide finansal tabloların hazırlanması esnasında yapılan başlıca yeniden düzenlemeler aşağıda açıklanmıştır:

- 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırılan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde tesis edilmiş olan Bursa Korupark Alışveriş Merkezi'nin Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 24 Ekim 2008 tarihli ve 2008/3647 numaralı ekspertiz raporu; 2008 yılı son çeyreğinde yaşanan ve etkileri ülkemizde de yaşanan küresel ekonomik kriz neticesinde 2008 yılı sonu itibarıyla hedeflenen kira gelirlerini ve doluluk oranını elde edemediğinden dolayı, Elit Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından yeniden gözden geçirilmiş ve 6 Nisan 2010 tarihi itibarıyla MR-1836 referans numaralı yazı ile Şirket'e iletilmiştir. Dolayısıyla ilgili gayrimenkulün 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla finansal tablolara yansıyan değeri 179.356 TL düşürülmüştür.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla geçerli olan UMS 40, "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardına göre (1 Ocak 2009'dan sonraki revize UMS 40'tan önce) inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlemesi yapılamadığından, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde şirketin sahip olduğu gayrimenkulün 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla taşınan değeri, arsanın inşaat başlamadan önce yapılan son değerlendirilmesindeki gerçeğe uygun değer ve 2008 yılında gerçekleştirilen inşaat maliyetleridir. Dolayısıyla ilgili gayrimenkulün 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla finansal tablolara yansıyan değeri 16.774 TL düşürülmüştür.
- 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tablolarda devam eden yatırımlar olarak maddi duran varlıklar olarak sınıflandırılan İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde yapılmakta olan Torium Projesi ile ilgili 35.659 TL tutarındaki harcamalar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır. 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili değer artış ve azalışlar kapsamlı gelir tablosuna dahil edildiğinden bu sınıflandırma sonucu ilgili tutar kapsamlı gelir tablosuyla ilişkilendirilmiştir.
- 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tablolarda maliyet değeriyle yer alan iştirak Yeni Gimat, Şirket'in doğrudan elinde bulundurduğu %14,83 hisse, Şirket hissedarlarının Yeni Gimat'ta sahip olduğu %5,00 hisse ve hali hazırda Yeni Gimat'ın en büyük paya sahip ortağı olması ve yönetim kurulunda temsil edilmesi nedeniyle, Şirket'in Yeni Gimat üzerinde önemli derecede etkisi olduğuna karar verilmiş ve konsolide finansal tablolarda özkaynak yöntemi muhasebeleştirilmiştir. Bu düzeltme sonucu 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Yeni Gimat'ın taşınan değerinde 72.912 TL artış olmuştur.
- 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iştirak Nokta İnşaat'ın solo finansal tablolarındaki düzeltmeler sonucu 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla taşınan değerinde 262 TL artış olmuştur. Diğer iştirak Netsel'in muhasebeleştirilmesinde bir değişiklik olmamıştır.

31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla konsolide bilanço ve kapsamlı gelir tablosu ile ilgili yeniden düzenlemelerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2007	
	Daha önce raporlanan	Yeniden düzenlenmiş
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.299.938	1.308.832
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	41.528	100.986
Diğer varlıklar	268.869	272.024
Geçmiş yıl karları	2.318	146.654

	31 Aralık 2007	
	Daha önce raporlanan	Yeniden düzenlenmiş
Satışlar	43.109	43.109
Satılan malın maliyeti	(27.539)	(25.041)
Faaliyet giderleri	(15.829)	(12.497)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	955.098	817.995
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarından paylar	196	62.202
Diğer kapsamlı gelir tablosu kalemleri	11.563	5.854

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

31 Aralık 2007 tarihinde sona eren yıllara ait konsolide finansal tabloların hazırlanması esnasında yapılan başlıca yeniden düzenlemeler aşağıda açıklanmıştır:

- 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tablolarda iştirak maliyet değeriyle yer alan Yeni Gimat, Şirket'in doğrudan elinde bulundurduğu %14,83 ve hissedarlarının sahip olduğu %5,00 hisse ile en büyük paya sahip ortak olması ve Yeni Gimat'ın yönetim kurulunda temsil edilmesi nedeniyle, üzerinde önemli derecede etkisi olduğundan konsolide finansal tablolara özkaynak yöntemi ile konsolide edilmiştir. Dolayısıyla 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla iştirak Yeni Gimat'ın taşınan değerinde 59.978 TL artış olmuştur.
- 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tablolarda şirketin sahip olduğu İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi'nde bulunan gayrimenkul ile ilgili konsolide finansal tablolara 9.750 TL düzeltme yapılmıştır.
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerden alışveriş merkezlerine eklenen sabit kıymetler ilgili gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri içerisine dahil edildiğinden 856 TL değerindeki sabit kıymetler giderleştirilmiştir.
- 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iştirak Nokta İnşaat'ın solo finansal tablolarındaki düzeltmeler sonucu 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla taşınan değerinde 520 TL düşüş olmuştur. Diğer iştirak Netsel'in muhasebeleştirilmesinde bir değişiklik olmamıştır.

31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla konsolide bilanço ve kapsamlı gelir tablosu ile ilgili yeniden düzenlemelerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2006	
	Daha önce raporlanan	Yeniden düzenlenmiş
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	110.274	277.001
Stoklar	19.009	30.019
Maddi duran varlıklar	32.938	587
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	19.057	19.825
Diğer varlıklar	52.305	51.045
Geçmiş yıl karları	3.513	151.141

31 Aralık 2006 tarihinde sona eren yıllara ait konsolide finansal tabloların hazırlanması esnasında yapılan başlıca yeniden düzenlemeler aşağıda açıklanmıştır:

- 31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tablolarda iştirak maliyet değeriyle yer alan Yeni Gimat, Şirket'in doğrudan elinde bulundurduğu %5,00 ve hissedarlarının sahip olduğu %14,83 hisse ile en büyük paya sahip ortak olması ve Yeni Gimat'ın yönetim kurulunda temsil edilmesi nedeniyle, üzerinde önemli derecede etkisi olduğundan konsolide finansal tablolara özkaynak yöntemi ile konsolide edilmiştir. Dolayısıyla 31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla iştirak Yeni Gimat'ın taşınan değerinde 768 TL artış olmuştur.
- 31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tablolarda şirketin sahip olduğu İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi'nde bulunan gayrimenkul ile ilgili konsolide finansal tablolara 11.224 TL düzeltme yapılmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- 31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırılan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi'nde tesis edilmiş olan Bursa Zafer Plaza ve Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde tesis edilmiş olan Antalya Deepo Alışveriş Merkezi'nin gerçeğe uygun değeri Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 6 Nisan 2010 tarihli ve MR-1835 referans numaralı yazı ile Şirket'e iletilmiştir. Dolayısıyla ilgili gayrimenkulleri 31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla finansal tablolara yansyan değeri 123.112 TL artırılmıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarda Yapılan Sınıflandırmalar

31 Aralık 2009, 2008 ve 2007 tarihlerinde sona eren yıllara ait konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesi sırasında karşılaştırmalı finansal bilgilerde yapılan sınıflandırma değişiklikleri aşağıda açıklanmıştır:

31 Aralık 2009 tarihli bilanço ve kapsamlı gelir tablosunda yapılan sınıflandırmalar:

- Alacak senetleri: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2009 tarihli bilançoda kısa dönem "Ticari alacaklar" içerisinde gösterilen 7.469 TL tutarındaki alacak senetleri konsolide finansal tablolar içerisinde uzun dönem "Ticari alacaklar" kalemi içerisinde gösterilmiştir (31 Aralık 2008: 1.287 TL; 31 Aralık 2007: 4.791 TL).
- Ticari alacaklar: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2009 tarihli bilançoda kısa vadeli "Ticari alacaklar" 7.469 TL tutarındaki alacaklar aşağıda sunulan finansal bilgiler içerisinde uzun vadeli "Ticari alacaklar" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- Stoklar ve diğer yükümlülükler: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2009 tarihli bilançoda "Stoklar" ve "Diğer yükümlülükler" içerisinde netleştirilerek gösterilen Nishistanbul projesinin arsa payı, aşağıda sunulan finansal bilgiler içerisinde arsa maliki ile yapılan hasılat paylaşımı sözleşmesi gereği, projenin hasılat payına karşılık gelen 18,632 TL olarak diğer proje maliyetleriyle birlikte stokların altında tamamlanmamış konutlar ve diğer yükümlülükleri altında alınan avanslar olarak muhasebeleştirilmektedir.
- Diğer yükümlülükler: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2009 tarihli bilançoda uzun vadeli "Diğer yükümlülükler" içerisinde 46.165 TL tutarında alınan avanslar, aşağıda sunulan finansal içerisinde kısa vadeli "Diğer yükümlülükler" kalemi içerisinde gösterilmiştir.

31 Aralık 2008 tarihli bilanço ve kapsamlı gelir tablosunda yapılan sınıflandırmalar:

- İlişkili taraflardan alacaklar: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2008 tarihli bilançoda "Ticari alacaklar", "Diğer alacaklar" ve "Diğer duran varlıklar" içerisinde gösterilen 40.446 TL tutarındaki alacaklar 31 Aralık 2009 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde "İlişkili taraflardan alacaklar" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- Alacak senetleri: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2008 tarihli bilançoda "Diğer alacaklar" içerisinde gösterilen 1.187 TL tutarındaki alacak senetleri 31 Aralık 2009 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde "Ticari alacaklar" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- Ticari alacaklar: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2008 tarihli bilançoda kısa vadeli "Ticari alacaklar" 1.787 TL tutarındaki alacaklar aşağıda sunulan finansal bilgiler içerisinde uzun vadeli "Ticari alacaklar" kalemi içerisinde gösterilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- Katma değer vergisi alacakları: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2008 tarihli bilançoda "Diğer dönen varlıklar" içerisinde gösterilen 22.109 TL tutarındaki alacaklar 31 Aralık 2009 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde "Diğer duran varlıklar" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- Finansal kiralama borçları: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2008 tarihli bilançoda "Kısa vadeli finansal borçlar" içerisinde gösterilen 2.745 TL tutarındaki borçlar ve "Uzun vadeli finansal borçlar" içerisinde gösterilen 1.604 TL tutarındaki borçlar 31 Aralık 2009 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde sırasıyla "Kısa vadeli finansal kiralama işlemlerinden borçlar" ve "Uzun vadeli finansal kiralama işlemlerinden borçlar" kalemleri içerisinde gösterilmiştir.
- Alınan avanslar: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2008 tarihli bilançoda "Diğer borçlar" içerisinde gösterilen 15.875 TL tutarındaki avanslar 31 Aralık 2009 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde "Diğer uzun vadeli yükümlülükler" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- İlişkili taraflara borçlar: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2008 tarihli bilançoda "Diğer borçlar" içerisinde gösterilen 15.449 TL tutarındaki alacaklar 31 Aralık 2009 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde "İlişkili taraflara borçlar" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- Kur farkı giderleri: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2008 tarihi itibariyle sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunda "Finansal gelirler" içerisinde gösterilen 229.419 TL tutarındaki kur farkı gelirleri 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosu ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde "Finansal giderler" kalemi içerisinde netleştirilerek gösterilmiştir.

31 Aralık 2007 tarihli bilanço ve kapsamlı gelir tablosunda yapılan sınıflandırmalar:

- İlişkili taraflardan alacaklar: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2007 tarihli bilançoda "Diğer alacaklar" içerisinde gösterilen 12.478 TL tutarındaki alacaklar 31 Aralık 2009 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde "İlişkili taraflardan alacaklar" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- Katma değer vergisi alacakları: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2007 tarihli bilançoda "Diğer dönen varlıklar" içerisinde gösterilen 19.658 TL tutarındaki alacaklar 31 Aralık 2009 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde "Diğer duran varlıklar" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- Ticari alacaklar: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2007 tarihli bilançoda kısa vadeli "Ticari alacaklar" 4.791 TL tutarındaki alacaklar aşağıda sunulan finansal bilgiler içerisinde uzun vadeli "Ticari alacaklar" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- Finansal kiralama borçları: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2007 tarihli bilançoda "Kısa vadeli finansal borçlar" içerisinde gösterilen 1.985 TL tutarındaki borçlar ve "Uzun vadeli finansal borçlar" içerisinde gösterilen 3.129 TL tutarındaki borçlar 31 Aralık 2009 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde sırasıyla "Kısa vadeli finansal kiralama işlemlerinden borçlar" ve "Uzun vadeli finansal kiralama işlemlerinden borçlar" kalemleri içerisinde gösterilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- Finansal borçlar: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2007 tarihli bilançoda "Kısa vadeli finansal borçlar" içerisinde gösterilen 1.720 TL tutarındaki borçlar 31 Aralık 2009 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde sırasıyla "Uzun vadeli finansal kiralama işlemlerinden borçlar" kalemi içerisinde gösterilmiştir.

31 Aralık 2006 tarihli bilançoda yapılan sınıflandırmalar:

- Maddi duran varlıklar: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2006 tarihli bilançoda "Maddi duran varlıklar" içerisinde gösterilen 32.391 TL tutarındaki yapılmakta olan yatırımlar 31 Aralık 2009 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- Katma değer vergisi alacakları: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2006 tarihli bilançoda "Diğer dönen varlıklar" içerisinde gösterilen 7.884 TL tutarındaki alacaklar 31 Aralık 2009 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde "Diğer duran varlıklar" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- Stoklar: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2006 tarihli bilançoda kısa vadeli "Stoklar" içerisinde gösterilen 23.880 TL tutarındaki varlıklar 31 Aralık 2009 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde uzun vadeli "Stoklar" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- Alacak senetleri: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2006 tarihli bilançoda "Diğer dönen varlıklar" ve "Diğer alacaklar" içerisinde gösterilen 10.611 TL tutarındaki alacak senetleri 31 Aralık 2009 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde "Ticari alacaklar" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- Alacak senetleri: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2006 tarihli bilançoda "Diğer alacaklar" içerisinde gösterilen 2.672 TL tutarındaki alacak senetleri 31 Aralık 2009 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde "Ticari alacaklar" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- Ticari alacaklar: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2006 tarihli bilançoda kısa vadeli "Ticari alacaklar" 7.141 TL tutarındaki alacaklar aşağıda sunulan finansal bilgiler içerisinde uzun vadeli "Ticari alacaklar" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- Alınan avanslar: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2006 tarihli bilançoda kısa vadeli "Alınan avanslar" içerisinde gösterilen 17.206 TL tutarındaki alınan avanslar 31 Aralık 2009 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde uzun vadeli "Alınan avanslar" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- Verilen avanslar: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2006 tarihli bilançoda kısa vadeli "Diğer alacaklar" içerisinde gösterilen 7.979 TL tutarındaki verilen avanslar 31 Aralık 2009 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde uzun vadeli "Diğer dönen varlıklar" kalemi içerisinde gösterilmiştir.

31 Aralık 2008, 2007 ve 2006 tarihlerinde sona eren yıllara ait nakit akım tabloları yukarıdaki düzeltmeler ve sınıflandırmalar dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

Yeni ya da Düzenlenmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartların ve Yorumların Uygulanması

Grup UMSK ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi ("UFRYK") tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki (UFRS) değişiklikler

a) 2009 yılında yürürlüğe giren ve Şirket tarafından benimsenmiş yeni ve değiştirilmiş standartlar:

UMS 1 (Değişiklik), "Finansal tabloların sunumu" özkaynaklarda kontrol gücü olmayan paylardan kaynaklanan gelir gider değişikliklerinin özkaynak değişim tablosunda gösterilmesini engellemekte, kontrol gücü olmayan paylardan kaynaklanan değişikliklerin ana ortaklık paylarından kaynaklanan değişikliklerden ayrı gösterilmesini öngörmektedir. Tüm kontrol gücü olmayan paylardan kaynaklanan değişikliklerin ayrı bir performans tablosunda (kapsamlı gelir tablosu) gösterilmesi öngörülmektedir. Ancak, şirketler tek bir tablo (kapsamlı gelir tablosu) ya da iki tablo (gelir tablosu ve kapsamlı gelir tablosu) sunmak konusunda serbest bırakılmışlardır. Grup, gelir ve giderlerini daha önce iki ayrı tabloda göstermeyi seçmiş olmakla birlikte ve 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla gelir ve giderlerini kapsamlı gelir tablosunda göstermeyi seçmiş; finansal tablolar ve dipnotlar değişikliklere göre hazırlanmıştır. Geçmiş dönem bilgilerinin değiştirilmesi ya da yeniden sınıflandırılması durumunda yeniden düzenlenmiş geçmiş dönem bilançosunun karşılaştırmalı dönem sonu bilançosu ile birlikte verilmesi gerekmektedir. Karşılaştırmalı bilgiler yeni standart ve uygunluk açısından yeniden düzenlenmiştir. Buna bağlı olarak, Grup, yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2008, 2007 ve 2006 tarihli bilanço ve ilgili dipnotları da sunmuştur. Standartlardaki değişiklik sadece sunuma ilişkin olmasından ötürü birikmiş karlara etkisi yoktur.

UMS 23 (Revize), "Borçlanma maliyeti" standardında değişiklik olup sonucu aktifleştirilmeye başlama tarihi 1 Ocak 2009 ya da sonrasında olan özellikli varlıkların borçlanma maliyetlerine bağlı olarak, borçlanma maliyetleri doğrudan, özellikli bir varlığın iktisabı, yapımı ya da üretimi ile ilişkilendirilebiliyorsa, söz konusu varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilmesi gerekmektedir. Grup, daha önceki dönemlerde özellikli varlıkların iktisabı, yapımı ya da üretimiyle doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetlerini eski UMS 23'e göre giderleştirme opsiyonunu seçmiştir. Grup'un 1 Ocak 2009'dan sonra yapımına başladığı yeni bir özellikli varlığı olmadığından ilgili standarttaki değişikliğin Grup'un konsolide finansal tablolarına bir etkisi olmamaktadır.

UMS 40, "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" tamamlandığında yatırım amaçlı gayrimenkul olacak olan inşaat halindeki gayrimenkuller UMS 40'ın kapsamına dahildir. Gerçeğe uygun değerlendirme yönteminin uygulanması halinde söz konusu inşaat halindeki gayrimenkuller de gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilir. İnşaat halindeki gayrimenkuller gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespit güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihten önce gelen tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirilir. UMS 40'daki bu değişiklik öncesi yatırım amaçlı gayrimenkuller inşaat süresince maliyet değeri ile takip edilmekte ve kullanıma hazır hale geldiği gün tekrar piyasa fiyatıyla değerlendirilmekteydiler. Değişiklik sonrası halihazırda 1 Ocak 2009 tarihinde inşaat halinde olan yatırım amaçlı gayrimenkuller güvenilir şekilde belirlenebilen piyasa fiyatlarıyla değerlendirilmiş ve 31 Aralık 2009 tarihli mali tablolarda piyasa fiyatı ile gösterilmişlerdir (İstanbul Esenyurt arsa).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

UFRS 8, "Faaliyet Bölümleri", UMS 14 "Bölümlere Göre Raporlama" standardının yerini almakta ve bölümlere göre raporlamayı Amerikan Muhasebe Standardı SFAS 131 "İşletmenin bölümleri ve ilgili açıklamalar" ile paralel hale getirmektedir. Yeni standart, bölümlere ilişkin bilgilerin iç raporlamada kullanılan bilgilerle aynı bazda olmasını sağlamak üzere bir "Yönetimsel Yaklaşım" gerektirmektedir. Grup, UFRS 8'i 31 Aralık 2009 tarihli finansal tablolarında karşılaştırmalı olarak uygulamıştır.

UFRS 2 (Revize), "Hisse bazlı ödemeler" hak ediş koşulları ve iptal koşulları ile ilgili değişiklikleri içermektedir. Değişiklik, hak ediş koşullarının; sadece hizmet koşullarını ve performans koşullarını içerdiğini belirtmektedir. Hisse bazlı ödemelerin diğer nitelikleri hak ediş koşulu olarak kabul edilmemektedir. Diğer nitelikler, çalışanlar ve diğer benzeri hizmet verenler ile yapılan işlemlerin itfa tarihindeki gerçeğe uygun değerine dahil edilmelidir, diğer bir deyişle, bu nitelikler hak edilecek kazanımların sayısını ya da itfa tarihinden sonraki değerlemelerini etkilemez. Tüm iptaller, şirket ya da diğer taraflar tarafından yapıldığına bakılmaksızın aynı şekilde muhasebeleştirilmelidir.

UFRS 7 (Değişiklik), "Finansal Araçlar – Açıklamalar" makul değer ölçümleri ile ilgili açıklayıcı notları artırmış ve likidite riski konusunda mevcut bulunan kuralları sağlamlaştırmıştır. Değişiklik gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili sunulması gereken açıklamaları artırmıştır ve bu sunumun bir hiyerarşiye göre yapılması gerekmektedir. Değişiklik sadece ek açıklamalar getirdiği için geçmiş yıl kararlarına etkisi yoktur.

UFRYK 15, "Gayrimenkul İnşaat Sözleşmeleri", belirli işlemlerin muhasebeleştirilmesinde UMS 18 "Hasılat" ya da UMS 11 "İnşaat Sözleşmeleri" standartlarının uygulanabilirliğine açıklık getirmektedir. Bu yorumun, UMS 18'in daha geniş bir uygulama alanı bulması ile sonuçlanacağı beklenmektedir. Grup'un tüm hasılat işlemleri konut satışları dahil, halihazırda UFRYK 15'te de öngörüldüğü üzere UMS 18'e göre muhasebeleştirildiğinden söz konusu yorum Grup'un operasyonlarını etkilememektedir.

UFRYK 16, "Yurtdışındaki İşletme ile İlgili Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması". Grup'un bu kapsamda yatırımı yoktur.

UFRS 1 (Değişiklik) "UFRS'nin İlk Defa Uygulanmasına İlişkin İlkeler" ve UMS 27 "Konsolide ve konsolide olmayan finansal tablolar"

UMS 39 (Değişiklik) "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme"

Şirket yönetimi, UMS 40 ve UMS 23 dışında kalan yukarıdaki Standart ve Yorumların uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket'in konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı görüşündedir.

b) 2009 yılında henüz geçerli olmayan ve Grup tarafından geçerlilik tarihinden önce uygulanmamış mevcut standartlarla ilgili değişiklikler ve yorumlar

1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık dönemler için geçerli olanlar:

UMS 27 (Değişiklik), "Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar"

UMS 38 (Değişiklik), "Maddi Olmayan Duran Varlıklar"

UFRS 3 (Değişiklik), "İşletme Birleşmeleri"

UFRYK 17, "Parasal Olmayan Varlıkların Hissedarlara Dağıtımı"

UFRYK 18, "Müşterilerden Transfer Edilen Varlıklar"

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

1 Ocak 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık dönemler için geçerli olanlar:

UMS 1 (Değişiklik), "Finansal Tabloların Sunumu"

UMS 24 (Değişiklik) "İlişkili Taraf Açıklamaları"

UFRS 2 (Değişiklik), "Hisse Bazlı Ödemeler"

UFRS 5 (Değişiklik), "Satış Amaçlı Elde Tutulan Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler"

UFRS 9, "Finansal Enstrümanlar"

Şirket yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren uygulayacaktır. Şirket yönetimi UMS 27 ve UFRS 3 dışında kalan yukarıdaki Standart ve Yorumların uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket'in konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı görüşündedir.

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 (Not 2.2).

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. İlişkili taraflarla dönem içerisinde belli işlemler gerçekleştirilmiştir. (Not 23).

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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. Krediler ve alacaklar bilançoda 'ticari ve diğer alacaklar' olarak sınıflandırılırlar.

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

(b) Türev finansal araçlar

Grup'un 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla bir adet faiz oranı swap işlemi bulunmaktadır. Söz konusu türev enstrüman ekonomik olarak Grup için kredilerden dolayı maruz kaldığı nakit akış riskinden kaynaklanan risklere karşı etkin bir koruma sağlamakla birlikte, risk muhasebesi yönünden 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla UMS 39 "Finansal araçların muhasebeleştirilmesi" standardına ait gerekli dokümantasyon koşulunu taşıması nedeniyle konsolide finansal tablolarda "Diğer finansal yükümlülükler" hesap kalemi altında türev finansal araçlar olarak muhasebeleştirilmiştir.

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 alım 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

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

Alınan avanslar konut projeleriyle ilgili yapılan satış vadesi sözleşmeleri dolayısıyla avanslardan oluşmaktadır. Konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

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. Şirket'in bilanço 31 Aralık 2009 itibarıyla 1 Ocak 2009'dan sonra başlayan bir projesi bulunmadığından borçlanma maliyetleri giderleştirilmiştir. 1 Ocak 2009'dan önceki dönemlerde UMS 23'te o zaman mevcut olan opsiyon çerçevesinde borçlanma maliyetleri giderleştirilmekteydi.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 (Not 5).

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.

Grup - kiralayana 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 yansıtılır. 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 16).

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d 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 22).

Grup'un bağlı ortaklığı ve müşterek yönetime tabi ortaklığı, adi ortaklık statüsünde olup, kurumlar vergisi mükellefiyeti yoktur. Şirket, bağlı ortaklığının kazançları ve kayıpları için de kurumlar vergisi açısından sorumludur. 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.

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 22). Şirketin kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 itibariyle ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle 2.365,16 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2008: 2,173.19; 31 Aralık 2008: 2,030.19; 31 Aralık 2007: 1,857,44)

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 itibariyle kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel olarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin 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 2010 tarihinden itibaren geçerli olan 2.427,04 TL tavan tutarı (1 Ocak 2009: 2,260.05; 1 Ocak 2008: 2,087.92; 1 Ocak 2007: 1,960.69) üzerinden hesaplanmaktadır.

Grup çalışanları adına Sosyal Sigortalar Kanunu çerçevesinde yapılan işveren payı ödemeleri, tanımlanmış katkı programı olarak değerlendirmiş ve yapılan ödemeler dönemsel olarak giderleştirilmiştir (31 Aralık 2009: 25 TL; 31 Aralık 2008: 26 TL; 31 Aralık 2007: 64 TL).

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar; Grup'un bilanço tarihi itibariyle mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının 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 11).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin 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 değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. İnşaatına 1 Ocak 2009 öncesi başlanan stokların üzerine borçlanma maliyetleri aktifleştirilmemiştir. 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).

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
Mobilya ve 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 ömürü 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.

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 2009 itibarıyla satış amaçlı elde tutulan duran varlıkları yoktur (31 Aralık 2008: Yoktur; 31 Aralık 2007: Yoktur; 31 Aralık 2006: Yoktur).

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).

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 1 Ocak 2009'dan sonra başlayan dönemler için geçerli olmak üzere UMS 40'da yapılan değişiklik gereği gerçeğe uygun değerlendirme yöntemi uyguladığında inşaat halindeki gayrimenkuller de gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilir. İnşaat halindeki gayrimenkuller gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespitinin güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihten önce gelen tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirilmektedir.

Şerefiye

Şerefiye amortismanına tabi tutulmaz, bunun yerine yılda bir kez (31 Aralık tarihi itibarıyla) veya şartların değer düşüklüğünü işaret ettiği durumlarda daha sık aralıklarla değer düşüklüğü testine tabi tutulur (Not 13). Şerefiye üzerinden hesaplanan değer düşüklüğü zararları takip eden dönemlerde söz konusu değer düşüklüğünün ortadan kalkması durumunda dahi kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilemez. Şerefiye, değer düşüklüğü testi sırasında nakit üreten birimler ile ilişkilendirilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, sözkonusu 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 tutarımdan 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 bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

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

Satılan konutların (envanter altında sınıflandırılan konutlar ve ofisler) riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır. Satılan konutların risk ve faydalarının alıcıya transferi genellikle konutların kesin tesliminin yapılması ile oluşmuş sayılır.

Faiz

Tahsilatın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış kabul edilir.

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen faizleri kapsar (Not 20).

Borçlanmalardan kaynaklanan faiz giderleri etkin faiz gideri yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir (Not 20).

Ödenmiş sermaye

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

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 artırabilmektedirler. 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 bulunmuştur.

Nakit akım raporlaması

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

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 26).

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:

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

2009 yılı değerlemeleri Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından, 2008 ve 2007 yılı değerlemeleri Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılmıştır. 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 2009	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri
İstanbul Başakşehir arsa ("Mall of İstanbul arsası")	21/1/2010	Gelir indirgeme Emsal karşılaştırma	%10.50 %11.00	%3.00 -	%6.00 %7.00	- 1.000
Bursa Korupark AVM	29/12/2009	Gelir indirgeme	%8.50	%3.00	%5.50	-
İstanbul Esenyurt arsa ("Torium arsası")	29/12/2009	Gelir indirgeme	%11.50	%3.00	%8.50	-
İstanbul Esentepe arsa ("Torun Tower arsası")	29/12/2009	Gelir indirgeme	%12.00	%3.00	%7.00	-
Bursa Zafer Plaza AVM	29/12/2009	Gelir indirgeme	%8.50	%3.00	%5.00	-
Antalya Deepo AVM	29/12/2009	Gelir indirgeme	%9.00	%3.00	%6.00	-
Antalya Koyunlar arsalar	29/12/2009	Emsal karşılaştırma	-	-	-	50-225
İstanbul İkitelli Küçükçekmece Kayabaşı arsa	31/12/2009	Emsal karşılaştırma Gelir indirgeme	- %7.50	- %3.00	- %8.00	184 -
İstanbul Beyoğlu Kemankeş binası	29/12/2009	Emsal karşılaştırma Gelir indirgeme	- %12.00	- -	- %7.50	2.200 -
Bursa Korupark bağımsız bölümler	29/12/2009	Gelir indirgeme	%9.50	-	%7.50	-

31 Aralık 2008	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri
Bursa Korupark AVM (*)	24/10/2008	Gelir indirgeme	%6.50-8.00	%3.00	-	-
Mall of İstanbul arsası	26/12/2008	Emsal karşılaştırma Gelir indirgeme	- %8.00-10.00	- %3.00	- -	2.000 -
Bursa Zafer Plaza AVM	24/12/2008	Gelir indirgeme	%8.00-10.00	%5.00	-	-
Torun Tower arsası	25/12/2008	Emsal karşılaştırma	-	-	-	10.000
Torium arsası	31/12/2008	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.800
Antalya Deepo AVM	26/12/2008	Gelir indirgeme	%8.00-10.00	%4.00	-	-
Antalya Koyunlar arsalar	26/12/2008	Emsal karşılaştırma	-	-	-	290-310
İstanbul İkitelli Küçükçekmece arsa	25/12/2008	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.050
İstanbul İkitelli Küçükçekmece Kayabaşı arsa	17/11/2008	Emsal karşılaştırma	-	-	-	200
İstanbul Beyoğlu Kemankeş binası	23/10/2008	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.750
Bursa Korupark bağımsız bölümler	17/11/2008	Emsal karşılaştırma	-	-	-	320-850

(*) İlgili değerlendirme raporu 6 Nisan 2010 tarihi itibarıyla güncellenmiştir (Not 2).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

31 Aralık 2007	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri
Bursa Korupark AVM	23/10/2007	Gelir indirgeme	%8.00-10.00	%5.00	-	-
		Maliyet yöntemi	-	-	-	-
Mall of İstanbul arsası	10/07/2007	Gelir indirgeme	%8.00-10.00	%3.00	-	-
		Maliyet yöntemi	-	-	-	-
Bursa Zafer Plaza AVM	18/10/2007	Gelir indirgeme	%8.00-10.00	%5.00	-	-
Antalya Deepo AVM	19/10/2007	Emsal karşılaştırma	-	-	-	150-160
Torun Tower arsası	24/10/2007	Emsal karşılaştırma	-	-	-	4.750
İstanbul Beyoğlu Kemankeş binası	22/10/2007	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.500
Antalya Koyunlar arsalar	25/10/2007	Emsal karşılaştırma	-	-	-	140-150
31 Aralık 2006		Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri
Bursa Zafer Plaza AVM (*)		Gelir indirgeme	%7.50-9.00	%3.00	-	-
Antalya Deepo AVM (*)		Gelir indirgeme	%7.50-9.00	%3.00	-	-
Bursa Korupark AVM (***)		-	-	-	-	-
Torun Tower arsası (**)		-	-	-	-	-
İstanbul Beyoğlu Kemankeş binası (**)		Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.500

(*) 31 Aralık 2006 itibariyle Şirket'in SPK formatında tam kapsamlı değerleme raporları mevcut değildir. Bursa Zafer Plaza ve Antalya Deepo için bu değerlemeler Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin desteği ile Şirket yönetiminin yapılmıştır.

(**) İstanbul Beyoğlu Kemankeş binası ve Torun Tower arsası 2006 yılında alınmış ve 31 Aralık 2006 tarihi itibariyle gerçeğe uygun değerine yaklaştığı varsayılan maliyet değerinden muhasebeleştirilmiştir.

(***) Korupark AVM o tarihte inşaat halinde olup 31 Aralık 2006 tarihinde geçerli olan TMS 40 gereğince maliyet bedeli ile takip edilmekteydi.

i. Şirket, 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli – 2 Mahallesi'nde kain 122.860 m² sahali arsa üzerine Mall of İstanbul Projesi gerçekleştirilmektedir. Mall of İstanbul Projesi alışveriş merkezi, otel, konut ve apart ofisi kapsayacak şekilde planlanmaktadır. Grup bu aşamada ilgili arsayı değer artış amacıyla elinde bulundurmakla birlikte arsanın en iyi kullanım şeklini dikkate almaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Ocak 2010 tarihli ve 2009/TGYO/Rev10 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 619.419 TL olarak belirlenmiştir (26 Aralık 2008: 414.070 TL, 10 Temmuz 2007: 406.300 TL). Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- ii. Şirket, 31 Aralık 2009 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 kiralama ve yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2009 tarihli ve 2009/TGYO/04 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulun gerçeğe uygun değeri toplam 590.042 TL olarak belirlenmiştir (24 Ekim 2008: 563.634 TL, 23 Ekim 2007: 628.925 TL).

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tablolarda ilgili gayrimenkulun Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 24 Ekim 2008 tarihli ve 2008/3647 numaralı ekspertiz raporu; 2008 yılı son çeyreğinde yaşanan ve etkileri ülkemizde de yaşanan küresel ekonomik kriz neticesinde 2008 yılı sonu itibarıyla hedeflenen kira gelirlerini ve doluluk oranını elde edemediğinden dolayı, Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından yeniden gözden geçirilmiş ve 6 Nisan 2010 tarihi itibarıyla MR-1836 referans numaralı yazı ile tarafımıza iletilmiştir. Buna göre ilgili gayrimenkulün 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 563.634 TL olmuştur.

- iii. Şirket, 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde kain 44.571 m² yüzölçümlü alan üzerine Torium Projesi gerçekleştirmektedir. Torium Projesi alışveriş merkezi ve konut olarak planlanmaktadır. Projenin başlangıç tarihi Mayıs 2008, planlanan bitiş tarihi 2010 sonlarına doğrudur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2009 tarihli ve 2009/TGYO/11 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 399.617 TL olarak belirlenmiştir. 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla geçerli olan UMS 40, "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardına göre, inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlemesi yapılamadığından, gayrimenkulün 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla taşınan değeri, arsanın inşaat başlamadan önce yapılan son değerlendirme çalışmasındaki gerçeğe uygun değer ve 2008 yılında gerçekleştirilen inşaat maliyetleridir. Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir.

- iv. Şirket, 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 2.Bölge'de kain 14.992 m² yüzölçümlü alan üzerine Torun Tower Projesi gerçekleştirmektedir. Torun Tower Projesi konut ve ofis olarak planlanmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2009 tarihli ve 2009/TGYO/09 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 167.656 TL olarak belirlenmiştir. (25 Aralık 2008: 149.915 TL, 24 Ekim 2007: 71.210 TL).

- v. Şirket, 31 Aralık 2009 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 Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2009 tarihli ve 2009/TGYO/03 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulun gerçeğe uygun değeri toplam 149.201 TL olarak belirlenmiştir (24 Aralık 2008: 156.045 TL, 18 Ekim 2007: 97.551 TL). Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- vi. Şirket, 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 9.500 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 Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2009 tarihli ve 2009/TGYO/01 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulun gerçeğe uygun değeri toplam 124.981 TL olarak belirlenmiştir (26 Aralık 2008: 100.675 TL, 19 Ekim 2007: 85.149 TL).

Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin, ilgili gayrimenkulün, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında, ancak 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.

- vii. Şirket, 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 73.122 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2009 tarihli ve 2009/TGYO/02 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulun gerçeğe uygun değeri toplam 14.766 TL olarak belirlenmiştir (26 Aralık 2008: 21.850 TL, 25 Ekim 2007: 8.655 TL). İlgili gayrimenkulün 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla taşınan değerleri içerisinde 6 TL tutarında maliyetten taşınan gayrimenkul mevcuttur.

- viii. Şirket, 31 Aralık 2009 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 Şirket henüz bir karar vermemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2009 tarihli ve 2009/TGYO/14 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulun gerçeğe uygun değeri toplam 13.646 TL olarak belirlenmiştir (17 Kasım 2008: 12.170 TL).

- ix. Şirket, 31 Aralık 2009 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 Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2009 tarihli ve 2009/TGYO/13 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulun gerçeğe uygun değeri toplam 11.045 TL olarak belirlenmiştir (23 Ekim 2008: 10.725 TL, 22 Ekim 2007: 9.750 TL).

- x. Şirket'in, 31 Aralık 2009 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 Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2009 tarihli ve 2009/TGYO/05 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulun gerçeğe uygun değeri toplam 6.051 TL olarak belirlenmiştir (17 Kasım 2008: 6.090 TL).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Torunlar GYO'nun raporlanabilir bölümleri yönetim tarafında proje bazında olarak düzenlenmiştir. Kaynakların tahsis 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 2009 itibariyle ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibariyle endüstriyel bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Amortisman ve itfa payları	Yatırım harcamaları(*)	İştiraklerden elde edilen gelir(**)
Zafer Plaza AVM	8.400	6.126	-	7	-
Antalya Deepo AVM	10.447	8.035	-	-	-
Korupark AVM	28.687	23.491	-	150	-
Ankamall	-	-	-	-	6.866
Korupark Konutlar	65.240	30.810	-	9.432	-
Nishistanbul Projesi	140	-	-	35.528	-
Torium Projesi	-	-	-	54.526	-
Mall of Istanbul Projesi	-	-	-	6.401	-
Diğer	7.244	6.513	195	6.777	374
Toplam	120.158	74.975	195	112.821	7.240

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

(**) İştiraklerden Yeni Gimat'dan elde edilen gelirler faal alışveriş merkezi projeleri olarak sınıflandırılmıştır.

- b) 31 Aralık 2008 itibariyle ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibariyle endüstriyel bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Amortisman ve itfa payları	Yatırım harcamaları	İştiraklerden elde edilen gelir
Zafer Plaza AVM	8.400	6.123	-	-	-
Antalya Deepo AVM	8.653	6.613	-	-	-
Korupark AVM	31.404	26.311	-	1.896	-
Ankamall	-	-	-	-	15.028
Korupark Konutlar	68.639	28.058	-	38.273	-
Torium Projesi	-	-	-	91.557	-
Mall of Istanbul Projesi	-	-	-	741	-
Torun Tower Projesi	-	-	-	471	-
Diğer	17.698	(529)	335	27.192	400
Toplam	134.794	66.576	335	160.130	15.428

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

- c) 31 Aralık 2007 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla endüstriyel bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Amortisman ve itfa payları	Yatırım harcamaları	İştiraklerden elde edilen gelir
Zafer Plaza AVM	7.950	5.848	-	-	-
Antalya Deepo AVM	7.897	6.295	-	423	-
Korupark AVM	9.082	8.062	-	46.308	-
Ankamall	-	-	-	-	58.263
Korupark Konutlar	-	-	-	45.386	-
Torium Projesi	-	-	-	-	-
Mall of Istanbul Projesi	-	-	-	166.000	-
Other	18.180	(2.137)	367	2.854	1.119
Toplam	43.109	18.068	367	260.971	59.382

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	2009	2008	2007	2006
Kasa	6	-	12	5
Banka				
- Vadesiz mevduat	4	6	66	9
- Vadeli mevduat	72.617	80.162	137.363	-
Diğer hazır değerler	12	-	-	-
Toplam	72.639	80.168	137.441	14

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	2009	2008	2007	2006
30 güne kadar	760	1.072	4.194	14
30 - 90 gün arası	71.879	79.096	133.247	-
Toplam	72.639	80.168	137.441	14

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

	2009	2008	2007	2006
ABD Doları	-	2.990	137.049	-
Avro	31.276	38.832	147	-
Toplam	31.276	41.822	137.196	-

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

	2009 (%)	2008 (%)	2007 (%)	2006 (%)
ABD Doları	-	6.10	5.52	-
Avro	3.68	6.66	3.80	-
Türk Lirası	10.47	22.41	16.50	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	2009	2008	2007	2006
Kısa vadeli banka kredileri	121.088	244.777	240.839	62.950
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	34.606	21.860	-	-
Uzun vadeli banka kredileri	462.858	331.566	134.107	1.139
	618.552	598.203	374.946	64.089

31 Aralık 2009

	Ağırlıklı ortalama etkin (faiz oranı (%))	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	5,54	ABD Doları	66.090	99.514
	5,11	Avro	2.111	4.561
	11,56	TL	17.013	17.013
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	6,50	ABD Doları	8.146	12.265
	4,54	Avro	10.342	22.341
Uzun vadeli banka kredileri	5,91	ABD Doları	123.828	186.447
	4,54	Avro	127.900	276.302
	21,02	TL	109	109
Toplam banka kredileri				618.552

31 Aralık 2008

	Ağırlıklı ortalama etkin (faiz oranı (%))	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	5,06	ABD Doları	126.503	191.310
	6,81	Avro	18.367	39.320
	24,84	TL	14.147	14.147
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5,58	ABD Doları	650	984
	7,13	Avro	9.751	20.876
Uzun vadeli banka kredileri	5,58	ABD Doları	25.000	37.808
	7,13	Avro	137.100	293.504
	27,42	TL	254	254
Toplam banka kredileri				598.203

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2007

	Ağırlıklı ortalama etkin (faiz oranı (%))	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	6,11	ABD Doları	175.574	204.490
	5,20	Avro	20.859	35.675
	18,78	TL	674	674
Uzun vadeli banka kredileri	6,14	ABD Doları	114.599	133.474
	18,78	TL	633	633
Toplam banka kredileri				374.946

31 Aralık 2006

	Ağırlıklı ortalama etkin (faiz oranı (%))	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	5,77	ABD Doları	26.772	37.631
	3,98	Avro	10.832	20.056
	19,25	TL	5.263	5.263
Uzun vadeli banka kredileri	19,25	TL	1.139	1.139
Toplam banka kredileri				64.089

31 Aralık 2009, 2008, 2007 ve 2006 tarihleri itibariyle uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	2009	2008	2007	2006
2009	-	-	133.852	1.139
2010	-	57.649	146	-
2011	106.910	23.764	109	-
2012	65.294	27.402	-	-
2013	70.587	32.647	-	-
2014 ve sonrası	220.067	190.104	-	-
	462.858	331.566	134.107	1.139

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

	2009	2008	2007	2006
3 aydan kısa (*)	303.271	352.457	22.763	58.654
3 - 12 ay arası	107.159	206.700	218.076	4.296
1 - 5 yıl arası	208.122	39.046	134.107	1.139
	618.552	598.203	374.946	64.089

(*) 31 Aralık 2009 itibariyle bu tutarın 298.644 TL'lik bölümünün faizi 2012 yılına kadar faiz para swap işlemleri ile sabitlenmiştir (Not 6).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Grup'un finansal kiralama işlemlerinden kaynaklanan borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2009		
	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı
Kısa vadeli finansal kiralama borçları			
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	59	736	1.677
Ertelenmiş finansal kiralama borçlanma maliyetleri	(1)	(17)	(38)
			1.639
Uzun vadeli finansal kiralama borçları			
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	-	12	25
Ertelenmiş finansal kiralama borçlanma maliyetleri	-	(1)	(2)
			23
	31 Aralık 2008		
	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı
Kısa vadeli finansal kiralama borçları			
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	81	1.291	2.887
Ertelenmiş finansal kiralama borçlanma maliyetleri	(4)	(64)	(142)
			2.745
Uzun vadeli finansal kiralama borçları			
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	59	746	1.687
Ertelenmiş finansal kiralama borçlanma maliyetleri	(3)	(37)	(83)
			1.604
	31 Aralık 2007		
	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı
Kısa vadeli finansal kiralama borçları			
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	232	1.137	2.215
Ertelenmiş finansal kiralama borçlanma maliyetleri	(26)	(117)	(230)
			1.985
Uzun vadeli finansal kiralama borçları			
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	189	1.784	3.271
Ertelenmiş finansal kiralama borçlanma maliyetleri	(9)	(77)	(142)
			3.129

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Finansal kiralama borçlarının iskonto edilmemiş geri ödeme planı aşağıda belirtilmiştir:

	2009	2008	2007	2006
2008	-	-	1.985	-
2009	-	2.745	2.186	-
2010	1.639	1.581	943	-
2011	23	23	-	-
	1.662	4.349	5.114	-

NOT 6 - DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Türev finansal araçlar

	31 Aralık 2009	
	Türev ürün tutarı	Rayiç Değer Yükümlülük
Faiz para swap işlemleri	291.641	(4.846)
	291.641	(4.846)

Grup, 9 Haziran 2009 tarihinde uzun vadeli kredisinin 2010 ile 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.

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	2009	2008	2007	2006
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 23)	44.723	40.446	2.299	5.195
İlişkili taraflardan alınan senetler (Not 23)	7.600	-	-	-
Ticari alacaklar	10.986	5.385	6.015	14.494
Müteşebbis ortaklardan alacaklar (*)	9.134	-	-	-
Alacak senetleri	4.286	8.400	12.795	8.059
	76.729	54.231	21.109	27.748
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(1.789)	(1.789)	(1.859)	(22)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(272)	(844)	(100)	(78)
	74.668	51.598	19.150	27.648

(*) Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık'ın müteşebbis ortağı Özyazıcı İnşaat Elektrik, Makine, Müşavirlik ve Taah. Ltd. Şti 'den ("Özyazıcı") den olan 9.134 TL tutarında alacak ortaklığın kurulması sırasında yapılan sözleşmeye dayanarak gerçekleştirilen arsa devri ile ilgilidir. Özyazıcı, Nishistanbul projesinin geliştirileceği arsa için proje ortaklığı kurulmadan önce İstanbul Yem Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye 15.224 TL tutarında avans ödemesi yapmış olup arsanın Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık'a devri ile bu alacak kapanacaktır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	2009	2008	2007	2006
İlişkili taraflardan				
alınan senetler (Not 23)	2.677	-	-	-
Alacak senetleri	5.708	2.446	5.129	7.405
	8.385	2.446	5.129	7.405
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(916)	(659)	(338)	(264)
	7.469	1.787	4.791	7.141

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2009	2008	2007
Dönem başı	(1.789)	(1.859)	(22)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	-	(1.837)
Tahsilat	-	70	-
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-	-
Dönem sonu	(1.789)	(1.789)	(1.859)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	2009	2008	2007	2006
0-3 ay arası	-	-	-	-
3-6 ay arası	-	-	-	-
6 aydan daha uzun	(1.789)	(1.789)	(1.859)	(22)
	(1.789)	(1.789)	(1.859)	(22)

	2009	2008	2007	2006
Kısa vadeli ticari borçlar				
Ticari borçlar	10.387	6.573	13.677	5.099
İlişkili taraflara borçlar (Not 23)	7	8.485	44	18.456
Borç senetleri	-	-	1.429	-
Diğer	540	138	285	25
	10.934	15.196	15.435	23.580

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2009, 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2009	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2009
Mall of İstanbul arsası	414.070	6.401	-	7.560	191.388	619.419
Bursa Korupark AVM	563.634	150	-	-	26.258	590.042
Torium arsası	93.385	54.526	-	-	251.706	399.617
Torun Tower arsası	149.915	-	-	-	17.741	167.656
Bursa Zafer Plaza AVM	156.045	7	-	-	(6.851)	149.201
Antalya Deepo AVM (*)	100.675	-	-	-	24.306	124.981
Antalya Koyunlar arsa	21.856	-	-	-	(7.084)	14.772
İstanbul İkitelli K.Çekmece						
Kayabaşı arsa	12.170	-	-	-	1.476	13.646
İstanbul Beyoğlu						
Kemankeş binası	10.725	-	-	-	320	11.045
Bursa Korupark						
bağımsız bölümler	6.090	6.377	-	-	(6.416)	6.051
İstanbul İkitelli						
Küçükçekmece arsa (**)	12.245	-	-	(7.560)	(4.685)	-
	1.540.810	67.461	-	-	488.159	2.096.430

(*) Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin, ilgili gayrimenkulün, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında, ancak 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 itibariyle tescil edilen TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş.'ye ("TRN") devretme kararı almıştır (Not 26).

(**) İstanbul İkitelli Küçükçekmece'deki 2453 ve 2859 no'lu parseller, şirketin 29 Haziran 2009 tarihinde T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait olan 858 Ada 2 no'lu parselin satın alınması ile birlikte 858 Ada 1 ve 2 no'lu parsellerin altına tevhit edilmiştir.

	1 Ocak 2008	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2008
Bursa Korupark AVM	628.925	1.896	-	-	(67.187)	563.634
Mall of İstanbul arsası	406.300	741	-	-	7.029	414.070
Bursa Zafer Plaza AVM	97.551	-	(465)	-	58.959	156.045
Torun Tower arsası	71.210	471	-	-	78.234	149.915
Antalya Deepo AVM	85.149	-	(175)	-	15.701	100.675
Torium arsası	-	91.557	-	-	1.828	93.385
Antalya Koyunlar arsalar	8.655	-	(50)	1.298	11.953	21.856
İstanbul İkitelli						
Küçükçekmece arsa	-	7.560	-	-	4.685	12.245
İstanbul İkitelli K.Çekmece						
Kayabaşı arsa	-	8.490	-	-	3.680	12.170
İstanbul Beyoğlu						
Kemankeş binası	9.750	-	-	-	975	10.725
Bursa Korupark						
bağımsız bölümler	-	12.217	-	-	(6.127)	6.090
Antalya Koyunlar arsa (*)	1.292	6	-	(1.298)	-	-
	1.308.832	122.938	(690)	-	109.730	1.540.810

(*) Şirket, Antalya Koyunlar Mevkiindeki 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302 ve 104 no'lu parsellerinin gerçeğe uygun değerleri, Antalya Koyunlar Mevkiindeki diğer parsellerle birlikte Elit Gayrimenkul A.Ş.'nin 2008/3641 no'lu raporuyla gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 21.850 TL olarak mali tablolarda gösterilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2007	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2007
Bursa Korupark AVM	38.928	46.308	-	-	543.689	628.925
Mall of İstanbul arsası	-	166.000	-	-	240.300	406.300
Bursa Zafer Plaza AVM	96.376	-	(348)	-	1.523	97.551
Antalya Deepo AVM	79.717	423	-	-	5.009	85.149
Torun Tower arsası	45.925	-	-	-	25.285	71.210
İstanbul Beyoğlu Kemankeş binası	11.224	-	-	-	(1.474)	9.750
Antalya Koyunlar arsalar	4.693	300	-	-	3.662	8.655
Antalya Koyunlar arsa (*)	-	1.292	-	-	-	1.292
İstanbul Büyükçekmece arsa	138	-	(138)	-	-	-
	277.001	214.323	(486)	-	817.994	1.308.832

(*) Şirketin, Antalya Koyunlar Mevkiindeki 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302 ve 104 no'lu parsellerinin gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir biçimde ölçülemediğinden ilgili gayrimenkuller maliyet değerlerinden taşınmaktadır.

31 Aralık 2009, 2008, 2007 ve 2006 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerindeki kredilerden kaynaklanan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	Original tutar	Döviz cinsi	2009	2008	2007	2006
Mall of İstanbul arsası (*)	166.000	TL	166.000	166.000	-	-
Bursa Korupark AVM	225.000	EUR	486.068	481.680	-	-
Torium arsası	120.000	USD	180.684	-	-	-
Torun Tower arsası	100.000	USD	150.570	151.230	116.470	-
			983.322	798.910	116.470	-

(*) 5 Mart 2010 tarihi itibariyle Mall of İstanbul arsası üzerindeki ipotek kaldırılmıştır.

NOT 9 - STOKLAR

Kısa vadeli stoklar

	2009	2008	2007	2006
Arsa	4.655	4.655	442	276
Tamamlanmamış konutlar	53.655	-	60.405	-
Tamamlanmış konutlar	42.799	67.787	163	-
Sipariş avansları	539	184	1.305	5.863
	101.648	72.626	62.315	6.139

Uzun vadeli stoklar

Tamamlanmamış konutlar	-	-	13.090	23.880
	-	-	13.090	23.880

(*) 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle Nishistanbul projesinin arsa payı, arsa maliki ile yapılan hasılat paylaşımı sözleşmesi gereği, projenin hasılat payına karşılık gelen 18.632 TL olarak diğer proje maliyetleriyle birlikte tamamlanmamış konutlar altında muhasebeleştirilmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Şirket, Mayıs 2006 yılında Bursa Mudanya yolu üzerinde Bursa ili, Osmangazi İlçesi'nde 3 etap ve toplam 1.165 konuttan oluşan toplam 83.207,30 m²'lik arsa üzerinde Bursa Korupark Evleri projesine başlamıştır.

Projenin 343 konuttan oluşan birinci etabı ile ilgili 31 Aralık 2009 tarihine kadar 304 konutun satışı ve teslimatını gerçekleştirmiştir (31 Aralık 2008: 269, 31 Aralık 2007: Yoktur, 31 Aralık 2006: Yoktur). Birinci etabın inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır.

Projenin 403 konuttan oluşan ikinci etabı ile ilgili 31 Aralık 2009 tarihine kadar 191 konutun satışı ve teslimatını gerçekleştirmiştir (31 Aralık 2008: Yoktur, 31 Aralık 2007: Yoktur). İkinci etabın inşaatı 2009 yılında tamamlanmıştır (31 Aralık 2008: %70 tamamlanma derecesi). Birinci ve ikinci etapta 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla satışlar sonrası kalan satılabilir 251 daire bulunmaktadır (31 Aralık 2008: 74, 31 Aralık 2007: Yoktur, 31 Aralık 2006: Yoktur).

Bursa Korupark Evleri için yapılan bağımsız değerlendirme raporlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Değerleme firması	İnşaat maliyetinin net gerçekleştirilebilir değere düşürülmesi
29 Aralık 2009	Prime Gayrimenkul A.Ş.	-
14 Kasım 2008	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-

Projenin 373 konuttan oluşması planlanan üçüncü etabın inşaatına 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla başlanmamıştır. Prime Gayrimenkul A.Ş. tarafından hazırlanan, 29 Aralık 2009 tarihli ve 2009/TGYO/08 numaralı değerlendirme raporu dikkate alınarak, Bursa Korupark Evleri üçüncü etabın arsası ile ilgili bir değer düşüklüğü mevcut değildir.

Şirket, 26 Ocak 2009 tarihinde müşterek ortak Özyazıcı İnşaat Elektrik, Makine Müşavirlik ve Taahhüt Limited Şirketi ile Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık Torunlar Özyazıcı Proje Ortaklığı'nı kurmuştur. Söz konusu sözleşme İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Köyü mevkiinde gerçekleştirilecek 17'şer katlı toplam 4 blokta konut, ofis ve mağazalardan oluşacak Nishistanbul Projesi ile ilgilidir. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla projenin kaba inşaatının tamamı ve toplamının yaklaşık %63'ü tamamlanmış bulunmaktadır (31 Aralık 2008: Yoktur, 31 Aralık 2007: Yoktur, 31 Aralık 2006: Yoktur).

Sözü geçen 4 blokun 1'i 63 adet bağımsız ofisten, diğer bloklar ise toplam 585 adet konuttan oluşmakta, 52 adet de mağaza alanı bulunmaktadır. Projenin toplam gelirlerinin %31'i arsa maliki İstanbul Yem Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye verildikten sonra kalan %69'un %60'ı Torunlar GYO ve %40'ı Özyazıcı İnşaat Elektrik, Makine Müşavirlik ve Taahhüt Limited arasında paylaşılacaktır.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla 382 adet daire için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2008: 150, 31 Aralık 2007: Yoktur). Projenin tamamlanma tarihi ve evlerin teslim tarihi 2010 yılı içerisinde olacaktır. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla tamamlanmamış konutlar 2009 yılı içerisinde başlayan Nishistanbul projesi ile ilgilidir.

Prime Gayrimenkul A.Ş. tarafından hazırlanan, 29 Aralık 2009 tarihli ve 2009/TGYO/12 numaralı değerlendirme raporu dikkate alınarak, Nishistanbul projesinde devam eden inşaatın net gerçekleştirilebilir değeri inşaat maliyetinin üzerindedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**

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

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2009	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2009
Maliyet				
Demirbaşlar	948	48	(836)	160
Taşıtlar	418	352	(33)	737
	1.366	400	(869)	897
Birikmiş Amortisman				
Demirbaşlar	397	113	(413)	97
Taşıtlar	340	82	(29)	393
	737	195	(442)	490
Net defter değeri	629			407
	1 Ocak 2008	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2008
Maliyet				
Demirbaşlar	2.100	4	(1.156)	948
Taşıtlar	508	26	(116)	418
	2.608	30	(1.272)	1.366
Birikmiş Amortisman				
Demirbaşlar	429	244	(276)	397
Taşıtlar	348	91	(99)	340
	777	335	(375)	737
Net defter değeri	1.831			629
	1 Ocak 2007	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2007
Maliyet				
Demirbaşlar	865	1.593	(358)	2.100
Taşıtlar	490	18	-	508
	1.355	1.611	(358)	2.608
Birikmiş Amortisman				
Demirbaşlar	523	264	(358)	429
Taşıtlar	245	103	-	348
	768	367	(358)	777
Net defter değeri	587			1.831

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	2009	2008	2007	2006
Diğer dönen varlıklar				
Katma değer vergisi ("KDV") alacağı	891	3.506	976	-
Gelecek aylara ait giderler	27	545	589	143
Peşin ödenen vergi ve fonlar	18	8	-	104
Verilen iş avansları	17	19	-	8.062
Diğer	723	376	19	49
	1.676	4.454	1.584	8.358

Diğer duran varlıklar

KDV alacağı	29.212	22.109	19.658	7.884
Peşin ödenen giderler	1.910	2.416	2.164	-
Verilen avanslar	-	13.640	10.000	-
	31.122	38.165	31.822	7.884

	2009	2008	2007	2006
--	------	------	------	------

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

Konut satışlarından alınan avanslar (*)	65.033	1.103	44.532	-
Ertelenen gelirler (**)	1.021	1.001	894	226
Ödenecek vergi ve fonlar	269	122	499	772
Personele borçlar	123	49	274	-
Vergi karşılığı	-	-	42	-
Diğer	192	286	135	346
	66.638	2.561	46.376	1.344

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

Konut satışlarından alınan avanslar	-	15.875	21.600	37.103
	-	15.875	21.600	37.103

(*) 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla konut satışlarından alınan avansların 62.114 TL'lik kısmı Nishistanbul projesi ofis ve ev satışları ile ilgili alınan avanslardan oluşmaktadır.

(**) Kısa vadeli ertelenen gelirler, Bursa Korupark AVM'nin peşin tahsil edilmiş, gelecek dönem kiralardan oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 12 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	<u>31 Aralık 2009</u>		<u>31 Aralık 2008</u>		<u>31 Aralık 2007</u>		<u>31 Aralık 2006</u>	
	%	TL	%	TL	%	TL	%	TL
Yeni Gimat	14.83	105.657	14.83	101.147	14.83	88.213	5.00	10.730
Netsel	44.60	9.821	44.60	9.918	44.60	9.157	44.60	9.095
Nokta İnşaat (*)	-	-	40.00	1.709	40.00	3.616	-	-
		115.478		112.774		100.986		19.825

(*) Nokta İnşaat hisselerinin tamamı 31 Aralık 2009 itibarıyla grubun ilişkili şirketlerinden Torunlar Gıda 'ya 4.327 TL'ye satılmıştır.

	2009	2008	2007
Dönem başı	112.774	100.986	19.825
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	7.240	15.428	59.382
Dönem içi hisse alımı	-	-	22.315
Yatırımcının payına düşen kısmın yatırımın elde etme maliyetini aşan tutarı (*)	-	-	2.820
İştiraklerden alınan temettüler (**)	(4.536)	(3.640)	(3.356)
Dönem sonu	115.478	112.774	100.986

(*) Yeni Gimat'daki iştirak oranının hisse alımı yoluyla %5,00'dan %14,83'e artışı sırasında Yeni Gimat'ın tespit edilen varlık ve borçlarının net gerçeğe uygun değerinden yatırımcının payına düşen kısmının yatırımın elde etme maliyetini aşan tutarı, 2008 yılında iştirakin kar veya zararındaki yatırımcıya düşen payın belirlenmesinde gelirlere dahil edilmiştir.

(**) Alınan temettülerin 2.356 TL'si Yeni Gimat'dan (2008: 2.094 TL; 2007: 1.876 TL), 2.180 TL'si Netsel'den (2008: 1.545 TL; 2007: 1.479 TL) alınmıştır.

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelir ve giderler

	2009	2008	2007
Yeni Gimat	6.866	15.028	61.082
Netsel	2.083	2.307	1.542
Nokta İnşaat	(1.709)	(1.907)	(422)
Toplam	7.240	15.428	62.202

NOT 13 - ŞEREFİYE

	2009	2008	2007
Dönem başı net kayıtlı değer	8.250	-	-
İktisaplar	-	8.250	-
Dönem sonu net kayıtlı değer	8.250	8.250	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 13 - ŞEREFİYE (Devamı)

Şerefiye, Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık Torunlar Özyazıcı'nın kurulması aşamasında projeye girme bedeli olarak müteşebbis ortak Özyazıcı İnşaat Elektrik, Makine, Müşavirlik ve Taahhüt Ltd. Şti'ye verilmiştir. Nishistanbul Projesinin sonunda bu tutar adi ortaklık yeni bir porjese başlamaz ise giderleştirilecektir.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, Torunlar Özyazıcı'nın yürüttüğü Nishistanbul Projesi'ne bağımsız değerlendirme çalışması yapılmıştır. Prime Gayrimenkul A.Ş. tarafından hazırlanan, 29 Aralık 2009 tarihli ve 2009/TGYO/12 numaralı değerlendirme raporu dikkate alınarak, şerefiye ile ilgili bir değer düşüklüğü olmadığı sonucuna varılmıştır.

NOT 14 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	2009	2008	2007	2006
Alınan ipotekler	36.000	-	-	-
Alınan teminatlar	10.255	1.280	11.124	4.082

31 Aralık 2009 itibarıyla Şirket'in operasyonel finansal kiralamalardan elde edilecek tahmini asgari kira gelirlerinin toplamı aşağıdaki gibidir:

	2009	2008	2007
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	45.276	52.199	49.713
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	192.507	175.722	170.604

Grup'un 31 Aralık 2009, 2008, 2007 ve 2006 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen (Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ"))	2009	2008	2007	2006
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.068.520	843.053	119.686	824
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.500	1.500	-	-
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	-	-	-	-
	1.070.020	844.553	119.686	824

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 983.322 TL tutarında ipoteki bulunmaktadır (31 Aralık 2008: 798.910 TL; 31 Aralık 2007: 116.470 TL; 31 Aralık 2006: Yoktur) (Not 8).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2009, 2008, 2007 ve 2006 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2009		31 Aralık 2008		31 Aralık 2007		31 Aralık 2006	
	Pay %	TL	Pay %	TL	Pay %	TL	Pay %	TL
Aziz Torun	49,960	87.980	49,960	87.980	49,960	49.960	49,960	49.960
Mehmet Torun	49,920	87.909	49,920	87.909	49,920	49.920	49,920	49.920
Torun Pazarlama	0,076	133	0,076	133	0,076	76	-	-
Y. Emre Torun	0,040	70	0,040	70	0,040	40	0,040	40
Ali Coşkun	0,002	4	0,002	4	0,002	2	0,040	40
Mahmut Karabıyık	0,002	4	0,002	4	0,002	2	-	-
Neslihan Torun	-	-	-	-	-	-	0,040	40
Ödenmiş sermaye toplamı		176.100		176.100		100.000		100.000

Şirket, 23 Aralık 2008 tarihi itibarıyla tescil edilen sermaye artırımına göre, 54.858 TL'si aynı, 2.864 TL'si geçmiş yıl karlarından, 18.378 TL'si nakden karşılanmak üzere kayıtlı sermayesini 100.000 TL'den 176.100 TL'ye çıkartmıştır. Aynı sermaye artışı için kullanılan arsanın (Torium arsası) değeri 20 Mart 2008 tarihli Büyükçekmece 3.Asliye Hukuk Mahkemesi 2008/55 ve 2008/57 dosya numaralı tespit tutanaklarıyla belirlenmiştir. Torium arsasının 28 Mart 2008 tarihi itibarıyla Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin tarafından yapılan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 56.685 TL olarak belirtilmiştir.

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 itibarıyla 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

SPK'nın 28 Ocak 2010 tarihli kararı gereğince 2009 yılı faaliyetlerinden elde edilen karların dağıtım esasları ile ilgili olarak payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. SPK'nın halka açık şirketlerin kar dağıtım esaslarını düzenlediği Seri: IV, No:27 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve ortaklıklar tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit veya temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, 2009 yılı faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacaklarının, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu vardır.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

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

	2009	2008	2007	2006
Ödenmiş sermaye	176.100	176.100	100.000	100.000
Yasal yedekler	7.279	7.279	5.288	801
Geçmiş yıl karları	1.621.789	1.086.148	1.038.276	151.141
	1.805.168	1.269.527	1.143.564	251.942

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 16 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ

	2009	2008	2007
Satış gelirleri			
Konut satış gelirleri	65.380	68.639	-
Kira gelirleri	39.859	41.299	22.949
Elektrik satış gelirleri (*)	7.675	7.158	1.980
Hafriyat alanı kira gelirleri (**)	6.002	16.622	-
Şantiye kira gelirleri	942	-	901
Diğer mal ve hizmet satışları (***)	300	1.076	17.279
	120.158	134.794	43.109
Satışların maliyeti			
Satılan konut maliyetleri	(34.570)	(40.581)	-
Kira giderleri	(2.733)	(2.600)	(2.744)
Elektrik giderleri (*)	(7.150)	(6.810)	(1.812)
Hafriyat alanı kira giderleri (**)	(252)	(17.306)	(4.541)
Satılan diğer mal ve hizmet maliyetleri (***)	(478)	(921)	(15.944)
	(45.183)	(68.218)	(25.041)
Brüt Kar	74.975	66.576	18.068

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden elde edilen kira gelirleri ve hafriyat alanı kira gelirlerinden oluşmaktadır. Grup'un faal alışveriş merkezleri, Ankara Ankamall, Bursa Korupark, Bursa Zafer Plaza ve Antalya Deepo'dur. Ankamall, şirketin iştiraklerinden Yeni Gimat'a aittir. Bursa Korupark ve Antalya Deepo'nun işletmesi için ilişkili şirketlerden Torun AVM Yatırım ve Yönetim A.Ş. ("Torun AVM"), Bursa Zafer Plaza için ise Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır (Not 23).

(*) Elektrik gelirleri ve giderleri, Şirket'in sahip olduğu alışveriş merkezlerinin elektrik giderlerinin Şirket tarafından üstlenildikten sonra alışveriş merkezini işleten ilişkili şirketlere yansıtılması sonucu oluşmaktadır.

(**) Hafriyat alanı kira gelirleri Toray Danış'ın TOKİ'den kiraladığı İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Kayabaşı mevkiinde bulunan arazinin hafriyat döküm alanı olarak ihale şartlarına uygun şekilde kullanılıp, ilişkili şirketlerden Torun Yapı'ya ilgili giderin yansıtılması sonucu oluşmaktadır. Hafriyat alanı kira giderleri Toray Danış'ın TOKİ ile yapmış olduğu ilgili kira sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Sözleşme 2009 yılında sona ermiştir.

(***) 2007 yılında yapılan diğer mal ve hizmet satışları ve ilgili maliyetler, Şirket'in GYO dönüşümünden önce gerçekleştirdiği emtia satışlarından kaynaklanmaktadır. 2008'deki dönüşümden yapıldıktan sonra bu işlemlere son verilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**

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

**NOT 17 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM
GİDERLERİ**

	2009	2008	2007
Genel yönetim giderleri			
Vergi, resim ve harçlar	(1.490)	(2.235)	(4.677)
Personel giderleri	(682)	(823)	(845)
Danışmanlık giderleri	(674)	(351)	(602)
Amortisman giderleri (Not 10)	(195)	(335)	(367)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(57)	(77)	(134)
Kira giderleri	(44)	(78)	(40)
Bağışlar	-	-	(671)
Diğer	(435)	(461)	(405)
	(3.577)	(4.360)	(7.741)

Pazarlama satış giderleri

Konut satışı pazarlama giderleri	(2.464)	(1.658)	(3.341)
Alışveriş merkezi pazarlama giderleri	(682)	(808)	(559)
Gazete dergi ve TV reklam giderleri	(541)	(303)	(253)
Alışveriş organizasyon giderleri	(226)	(191)	(174)
Diğer	(524)	(346)	(429)
	(4.437)	(3.306)	(4.756)

NOT 18 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	2009	2008	2007
Satılan konut maliyetleri	(34.570)	(40.581)	-
Elektrik giderleri	(7.150)	(6.810)	(1.812)
Kira giderleri	(2.777)	(2.678)	(2.784)
Konut satışı pazarlama giderleri	(2.464)	(1.658)	(3.341)
Vergi, resim ve harçlar	(1.490)	(2.235)	(4.677)
Personel giderleri	(850)	(823)	(845)
Alışveriş merkezi pazarlama giderleri	(682)	(808)	(559)
Danışmanlık giderleri	(674)	(351)	(602)
Gazete dergi ve TV reklam giderleri	(541)	(303)	(253)
Satılan mal ve hizmet maliyetleri	(478)	(921)	(15.944)
Hafriyat alanı kira giderleri	(252)	(17.306)	(4.541)
Alışveriş organizasyon giderleri	(226)	(191)	(174)
Amortisman giderleri (Not 10)	(195)	(335)	(367)
Bağışlar	-	-	(671)
Diğer	(848)	(884)	(968)
	(53.197)	(75.884)	(37.538)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 19 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

	2009	2008	2007
Diğer faaliyet gelirleri			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları (Not 8)	488.159	109.730	817.994
Diğer	274	525	1.263
	488.433	110.255	819.257
Diğer faaliyet giderleri			
Diğer	(266)	(698)	(2.001)
	(266)	(698)	(2.001)

NOT 20 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	2009	2008	2007
Finansal gelirler			
Vadeli mevduat faiz gelirleri	7.792	16.731	5.423
İştirak satış karı (*)	4.327	-	-
Kur farkı geliri, net	-	-	13.607
Diğer finansal gelirler	1.476	697	1.640
	13.595	17.428	20.670

(*) İştirak satış karı Nokta İnşaat'ın satışından oluşmaktadır (Not 12).

	2009	2008	2007
Finansal giderler			
Faiz gideri	(33.225)	(44.097)	(13.934)
Türev finansal araçlardan oluşan giderler (*)	(4.846)	-	-
Kur farkı gideri, net	(2.251)	(103.434)	-
Diğer finansal gider	-	(1.065)	-
	(40.322)	(148.596)	(13.934)

(*) Finansal araçlardan oluşan giderler, faiz swaplı türev finansal araçlardan kaynaklanmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 21 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Türkiye’de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. 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.

	2009	2008	2007
Hissedarlara ait net kar	535.641	52.727	891.622
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	176.100.000	104.293.118	102.864.769
Hisse başına kar (tam TL)	3,04	0,51	8,67

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 8. maddesi 4-d 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.

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 2007 yılı için %20’dir (2008: %20). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (ar-ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25 inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Şirket, 2007 yılı kurumlar vergisi beyannamesini ilgili vergi dairesine vermiş ve kurumlar vergisini ödemiştir.

31 Aralık 2007 tarihinde sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	2007
Cari dönem kurumlar vergisi	(452)
Ertelenen vergi	309
	(143)

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 hesaplanamaktadır. Şirket, 31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla sadece GYO dönüşümünden önce gerçekleşmesini beklediği kısa vadeli geçici farklar üzerinden ertelenen vergi hesap etmiştir. Buna göre Şirket’in 185 TL geçici farktan kaynaklanan 37 TL ertelenen vergi varlığı ve 1.730 TL geçici farktan kaynaklanan 346 TL ertelenen vergi yükümlülüğü bulunmaktadır. Söz konusu ertelenen vergi varlığı ve yükümlülüğü de, 2007 yılında GYO dönüşümü ile ilgili karar alınmış olduğu için gelir yazılmak suretiyle silinmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

- a) 31 Aralık 2009, 2008, 2007 ve 2006 tarihleri itibariyle ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	2009	2008	2007	2006
İlişkili taraflardan alınan krediler				
Torunlar Gıda	1.982	5.533	74.668	-
	1.982	5.533	74.668	-

Şirket, ilişkili taraflardan Torunlar Gıda'dan avans niteliğinde kredi kullanmıştır. Bu avans niteliğindeki kredinin faizi ilişkili şirketler arasında piyasa faiz oranları kullanılarak belirlenmiştir. 31 Aralık 2009 itibariyle ilgili TL kredinin ağırlıklı faiz oranı %14,50; Avro kredinin faizi %4,00'dür (31 Aralık 2008: USD: %6,00; 31 Aralık 2007: TL:%18,00, USD: %4,00). Torunlar Gıda'ya olan finansal borç 2010 yılı içerisinde geri ödenmiştir.

	2009	2008	2007	2006
İlişkili taraflara ticari borçlar				
Torun Yapı	-	8.359	-	-
Aziz Torun	-	-	-	992
Mehmet Torun	-	-	-	17.464
Diğer	7	126	44	-
	7	8.485	44	18.456

31 Aralık 2008 tarihi itibariyle Torun Yapı'ya olan ticari borç inşaatı devam eden projelerde yüklenici firma olarak çalışmasından kaynaklanmaktadır.

	2009	2008	2007	2006
İlişkili taraflardan finansal alacaklar				
Nokta İnşaat	29.237	27.536	-	-
Torunlar Gıda	-	-	-	4.788
	29.237	27.536	-	4.788

Şirket, iştiraklerinden Nokta İnşaat'a avans niteliğinde kredi kullanmıştır. Bu avans niteliğindeki kredinin faizi ilişkili şirketler arasında piyasa faiz oranları kullanılarak belirlenmiştir. 31 Aralık 2009 itibariyle ilgili Avro kredinin ağırlıklı faiz oranı %4,70'dir (31 Aralık 2008: %7,00). Nokta İnşaat'tan olan finansal alacak 25 Ocak 2010 tarihinde geri ödenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	2009	2008	2007	2006
İlişkili taraflardan ticari alacaklar				
Torun AVM	4.666	5.646	1.503	-
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	2.146	2.273	359	-
Torun Yapı	7.341	4.401	437	407
	14.153	12.320	2.299	407

Torun AVM, Şirket'in sahip olduğu Antalya Deepo AVM ve Bursa Korupark AVM'lerinin işletmeciliğini yapmaktadır. Bursa Korupark AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, AVM'nin net işletme karının %98'i Torunlar GYO'ya verilmektedir. Antalya Deepo AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, AVM'nin net işletme karının %96'sı Torunlar GYO'ya verilmektedir. Torun AVM'den olan ticari alacak 31 Mart 2010 tarihinde geri ödenmiştir.

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 2009 ve 2008 yılları için yıllık sabit 8.400 TL kira geliri elde etmektedir. Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş. 'den olan ticari alacak 31 Mart 2010 tarihinde geri ödenmiştir.

Torun Yapı'dan olan alacak ağırlıklı olarak Şirket'in projelerinde yüklenici firma olarak çalışan Torun Yapı'ya verilen avanslardan oluşmaktadır.

	2009	2008	2007	2006
İlişkili taraflardan alınan senetler				
Torunlar Gıda	4.327	-	-	-
Aziz Torun	2.975	-	-	-
Mehmet Torun	2.975	-	-	-
	10.277	-	-	-

Torunlar Gıda'dan alınan 31 Aralık 2010 vadeli senetler Nokta İnşaat'ın satışı ile ilgilidir (Not 12).

Şirket ortakları Aziz Torun ve Mehmet Torun'dan alınan senetler piyasa fiyatıyla gerçekleştirilen konut satışları ile ilgilidir. İlgili senetlerin 892 TL tutarındaki kısmı 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla tahsil edilmiştir.

	2009	2008	2007	2006
İlişkili taraflardan diğer çeşitli alacaklar				
Nokta İnşaat	211	90	-	-
Torunlar Gıda	418	-	-	-
	629	90	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- b) 31 Aralık 2009, 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alınan kira ve faiz gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2009	2008	2007
İlişkili taraflara yapılan satışlar			
Torun AVM	39.650	39.988	12.936
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	8.413	8.401	8.014
Torun Yapı	6.854	17.478	-
Torunlar Gıda (Not 12)	4.327	-	-
Mehmet Torun	3.301	-	-
Aziz Torun	3.301	-	-
Other	-	-	389
	65.846	65.867	21.339

Torun AVM, Şirket'in sahip olduğu Antalya Deepo AVM ve Bursa Korupark AVM'lerinin işletmeciliğini yapmaktadır. Bursa Korupark AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, AVM'nin net işletme karının %98'ini Torunlar GYO'ya verilmektedir. Antalya Deepo AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, AVM'nin net işletme karının %96'sını Torunlar GYO'ya verilmektedir.

Torun Yapı'ya yapılan satışlar ağırlıklı olarak hafriyat alanı kiralamalarıyla ilgilidir.

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 2009 ve 2008 yılları için yıllık sabit 8.400 TL kira geliri elde etmektedir.

Torunlar Gıda'ya yapılan satışlar Nokta İnşaat'ın satışı ile ilgilidir (Not 12).

Şirket ortakları Aziz Torun ve Mehmet Torun'a yapılan satışlar piyasa fiyatıyla gerçekleştirilen konut satışları ile ilgilidir.

- c) 31 Aralık 2009, 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ödenen komisyon, hizmet ve faiz giderleri aşağıdaki gibidir:

	2009	2008	2007
İlişkili taraflardan yapılan alımlar			
Torun Yapı	49.552	51.500	895
Torunlar Gıda	38	43	96
Torun Pazarlama A.Ş.	27	18	-
Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş.	-	-	4.279
Diğer	-	-	409
	49.617	51.561	5.679

31 Aralık 2008 tarihi itibariyle Torun Yapı'ya olan ticari borç inşaatı devam eden projelerde yüklenici firma olarak çalışmasından kaynaklanmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara faiz gelirleri ve giderleri

	2009	2008	2007
Faiz gelirleri:			
Nokta İnşaat	1.305	597	-
Torunlar Gıda	-	53	-
	1.305	650	-

Şirket, iştiraklerinden Nokta İnşaat'a avans niteliğinde kredi kullanmıştır. Bu avans niteliğindeki kredinin faizi ilişkili şirketler arasında piyasa faiz oranları kullanılarak belirlenmiştir. 31 Aralık 2009 itibarıyla ilgili Avro kredinin ağırlıklı faiz oranı %4,70'dir (31 Aralık 2008: %7,00). Nokta İnşaat'tan olan finansal alacak 25 Ocak 2010 tarihinde geri ödenmiştir.

Faiz giderleri:

Torunlar Gıda	540	3.011	2.769
	540	3.011	2.769

Şirket, ilişkili taraflardan Torunlar Gıda'dan avans niteliğinde kredi kullanmıştır. Bu avans niteliğindeki kredinin faizi ilişkili şirketler arasında piyasa faiz oranları kullanılarak belirlenmiştir. 31 Aralık 2009 itibarıyla ilgili TL kredinin ağırlıklı faiz oranı %14,50, Avro kredinin faizi %4,00'dür (31 Aralık 2008: USD: %6,00; 31 Aralık 2007: TL:%18,00; USD: %4,00).

d) Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

	2009	2008	2007
Ücret ve primler	358	332	266
	358	332	266

NOT 24 - 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 öngörülemesizliğine 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.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2009 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	162.179	187.603	17.838	169.765	-	-
Ticari borçlar	10.927	10.927	6.413	4.514	-	-
İlişkili taraflara borçlar	1.989	1.989	7	1.982	-	-
Borç karşılıkları	-	-	-	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	66.638	66.638	1.727	64.911	-	-
	241.733	267.157	25.985	241.172	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	462.881	538.467	-	-	372.559	165.908
Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-
Borç karşılıkları	5	5	-	-	-	5
	462.886	538.472	-	-	372.559	165.913
	704.619	805.629	25.985	241.172	372.559	165.913
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	291.641	291.641	-	-	-	291.641
Türev nakit çıkışları	(291.641)	(291.641)	-	-	-	(291.641)
Vadeli döviz işlemleri, net nakit girişi	-	-	-	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla 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	269.382	301.864	30.271	271.593	-	-
Ticari borçlar	6.711	6.711	1.360	5.351	-	-
İlişkili taraflara borçlar	14.018	14.018	-	14.018	-	-
Borç karşılıkları	-	-	-	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	2.561	2.561	1.481	1.080	-	-
	292.672	325.154	33.112	292.042	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	333.170	440.264	-	-	217.597	222.667
Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-
Borç karşılıkları	17	17	-	-	-	17
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	15.875	15.875	-	-	15.875	-
	349.062	456.156	-	-	233.472	222.684
	641.734	781.310	33.112	292.042	233.472	222.684

31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla 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	242.824	259.120	23.300	235.820	-	-
Ticari borçlar	15.391	15.391	13.663	1.728	-	-
İlişkili taraflara borçlar	74.712	74.712	-	74.712	-	-
Borç karşılıkları	-	-	-	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	46.376	46.376	21.440	24.936	-	-
	379.303	395.599	58.403	337.196	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	137.236	143.626	-	-	143.626	-
Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-
Borç karşılıkları	139	139	-	-	-	139
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	21.600	21.600	-	-	21.600	-
	158.975	165.365	-	-	165.226	139
	538.278	560.964	58.403	337.196	165.226	139

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla 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	62.950	63.484	59.135	4.349	-	-
Ticari borçlar	5.124	5.124	5.124	-	-	-
İlişkili taraflara borçlar	18.456	18.456	-	18.456	-	-
Ertelenen vergi yükümlülükleri	309	309	-	309	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.344	1.344	1.344	-	-	-
	88.183	88.717	65.603	23.114	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	1.139	1.139	-	-	1.139	-
Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-
Borç karşılıkları	110	110	-	-	-	110
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	37.103	37.103	-	-	37.103	-
	38.352	38.352	-	-	38.242	110
	126.535	127.069	65.603	23.114	38.242	110

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.

Şirket'in bilançosunda diğer finansal yükümlülük olarak sınıfladığı türev finansal araçları fiyat değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2009 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı kar 539 TL düşük/yüksek olacaktı).

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2009 tarihinde ABD Doları ve Avro para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı kar 3.370 TL düşük/yüksek olacaktı. .

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2009, 2008, 2007 ve 2006 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2009 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	%10,47	%3,68	-
Ticari alacaklar	%8,49	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	%11,56	%4,64	%5,64
İlişkili taraflara borçlar	-	-	%5,53
Ticari borçlar	%7,01	%0,66	%0,25
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	%21,02	%4,54	%5,91
31 Aralık 2008 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	%22,41	%6,66	%6,10
Ticari alacaklar	%16,21	%2,96	%1,44
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	%24,84	%6,92	%5,07
İlişkili taraflara borçlar	%17,00	-	%6,00
Ticari borçlar	%16,21	%2,84	%1,26
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	%27,42	%7,13	%5,58
31 Aralık 2007 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	%16,50	%3,80	%5,52
Ticari alacaklar	%16,05	%4,72	%4,37
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	%18,78	%5,20	%6,11
İlişkili taraflara borçlar	%18,00	-	%4,00
Ticari borçlar	%15,46	%4,59	%4,68
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	%18,78	-	%6,14

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**

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

**NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE
DÜZEYİ (Devamı)**

31 Aralık 2006 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	-	-	-
Ticari alacaklar	%19,52	%2,70	%4,25
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	%19,25	%3,98	%5,77
İlişkili taraflara borçlar	%19,52	-	-
Ticari borçlar	%19,52	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	%19,25	-	-

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	2009	2008	2007	2006
Sabit faizli finansal araçlar				
Vadeli mevduatlar	72.617	80.162	137.363	-
Finansal borçlar	285.243	40.865	321.255	64.089
Değişken faizli finansal araçlar				
Finansal borçlar	341.799	567.220	133.473	-

Şirket'in 31 Aralık 2009, 2008, 2007 ve 2006 tarihleri itibariyle aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	2009			Faizsiz	Toplam
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun		
Nakit ve nakit benzerleri	72.617	-	-	22	72.639
Ticari alacaklar	15.243	7.288	5.310	-	27.841
İlişkili taraflardan alacaklar	-	52.137	2.159	-	54.296
Diğer dönen varlıklar	1.676	-	-	-	1.676
Stoklar	-	-	-	101.648	101.648
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	2.096.430	2.096.430
Maddi varlıklar	-	-	-	407	407
Şerefiye	-	-	-	8.250	8.250
Özkaynak yöntemi ile değerlenen yatırımlar	-	-	-	115.478	115.478
Diğer duran varlıklar	-	-	31.122	-	31.122
Toplam varlıklar	89.536	59.425	38.591	2.322.235	2.509.787
Banka kredileri	(308.117)	(107.159)	(208.122)	-	(623.398)
Finansal kiralama borçları	(410)	(1.229)	(23)	-	(1.662)
Ticari borçlar	(6.413)	(4.514)	-	-	(10.927)
İlişkili taraflara borçlar	(7)	(1.982)	-	-	(1.989)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	(5)	(5)
Diğer yükümlülükler	(1.726)	(64.912)	-	-	(66.638)
Toplam kaynaklar	(316.673)	(179.796)	(208.145)	(5)	(704.619)
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(227.137)	(120.371)	(169.554)	2.322.230	1.805.168

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**

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

**NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE
DÜZEYİ (Devamı)**

	2008				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	80.162	-	-	6	80.168
Ticari alacaklar	1.937	9.715	1.787	-	13.439
İlişkili taraflardan alacaklar	10.644	29.302	-	-	39.946
Diğer dönen varlıklar	4.454	-	-	-	4.454
Stoklar	-	-	-	72.626	72.626
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	1.540.810	1.540.810
Maddi varlıklar	-	-	-	629	629
Şerefiye	-	-	-	8.250	8.250
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	112.774	112.774
Diğer duran varlıklar	-	-	38.165	-	38.165
Toplam varlıklar	97.197	39.017	39.952	1.735.095	1.911.261
Finansal borçlar	(352.457)	(206.700)	(39.046)	-	(598.203)
Finansal kiralama borçları	(686)	(2.059)	(1.604)	-	(4.349)
Ticari borçlar	(1.360)	(5.351)	-	-	(6.711)
İlişkili taraflara borçlar	-	(14.018)	-	-	(14.018)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	(17)	(17)
Diğer yükümlülükler	(1.482)	(1.079)	(15.875)	-	(18.436)
Toplam kaynaklar	(355.985)	(229.207)	(56.525)	(17)	(641.734)
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(258.788)	(190.190)	(16.573)	1.735.078	1.269.527
	2007				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	137.365	-	-	76	137.441
Ticari alacaklar	6.906	9.945	4.791	-	21.642
İlişkili taraflardan alacaklar	2.299	-	-	-	2.299
Diğer dönen varlıklar	1.584	-	-	-	1.584
Stoklar	-	-	-	75.405	75.405
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	1.308.832	1.308.832
Maddi varlıklar	-	-	-	1.831	1.831
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	100.986	100.986
Diğer duran varlıklar	-	-	31.822	-	31.822
Toplam varlıklar	148.154	9.945	36.613	1.487.130	1.681.842
Finansal borçlar	(22.763)	(218.076)	(134.107)	-	(374.946)
Finansal kiralama borçları	(496)	(1.489)	(3.129)	-	(5.114)
Ticari borçlar	(13.663)	(1.728)	-	-	(15.391)
İlişkili taraflara borçlar	-	(74.712)	-	-	(74.712)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	(139)	(139)
Diğer yükümlülükler	(21.440)	(24.936)	(21.600)	-	(67.976)
Toplam kaynaklar	(58.362)	(320.941)	(158.836)	(139)	(538.278)
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	89.792	(310.996)	(122.223)	1.486.991	1.143.564

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	2006			Faizsiz	Toplam
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun		
Nakit ve nakit benzerleri	-	-	-	14	14
Ticari alacaklar	4.462	17.991	7.141	-	29.594
İlişkili taraflardan alacaklar	5.195	-	-	-	5.195
Diğer dönen varlıklar	8.358	-	-	-	8.358
Stoklar	-	-	-	30.019	30.019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	277.001	277.001
Maddi varlıklar	-	-	-	587	587
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	19.825	19.825
Diğer duran varlıklar	-	-	7.884	-	7.884
Toplam varlıklar	18.015	17.991	15.025	327.446	378.477
Finansal borçlar	(58.654)	(4.296)	(1.139)	-	(64.089)
Ticari borçlar	(5.124)	-	-	-	(5.124)
İlişkili taraflara borçlar	-	(18.456)	-	-	(18.456)
Ertelenen vergi yükümlülükleri	-	-	-	(309)	(309)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	(110)	(110)
Diğer yükümlülükler	(1.344)	-	(37.103)	-	(38.447)
Toplam kaynaklar	(65.122)	(22.752)	(38.242)	(419)	(126.535)
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(47.107)	(4.761)	(23.217)	327.027	251.942

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.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2009	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	54.296	27.841	72.621
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	2.520	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	54.296	23.462	72.621
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	2.520	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	2.520	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.859	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.859)	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2008	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	40.446	12.939	80.168
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	3.313	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	40.446	7.554	80.168
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	3.596	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	3.313	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.789	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.789)	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2007	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	2.299	21.642	137.429
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	3.496	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.299	16.287	137.429
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	3.496	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	3.496	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.859	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.859)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2006	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	5.195	29.594	14
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	11.659	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	5.195	17.913	14
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	11.659	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	11.659	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	22	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(22)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

	2009	2008	2007	2006
Grup 1	-	-	-	-
Grup 2	23.462	7.554	16.287	17.913
Grup 3	-	-	-	-
	23.462	7.554	16.287	17.913

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

b) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

	2009	2008	2007	2006
0-1 ay arası	-	-	-	-
1-3 ay arası	-	-	-	-
3-12 ay arası	-	-	-	2.387
1-5 yıl arası	2.520	3.596	3.496	9.272
	2.520	3.596	3.496	11.659

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 sığa 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.

Döviz kuru riskinin yönetilmesinde gerekli olması durumunda türev işlemler de yapılmaktadır. Bu kapsamda Grup'un asıl olarak tercih ettiği yöntem vadeli döviz işlemleridir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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 31 Aralık 2009'den itibaren uzun vadeli yabancı para cinsi borçlarından kaynaklanan kur riskini Antalya Deepo AVM ve Bursa Korupark AVM Projeleri ile ilgili kira sözleşmelerini yabancı para cinsinden düzenleyerek dengelemeyi planlamaktadır. Bu sözleşmelerle ilgili gelirlerin vadeleri yabancı para yükümlülüklerin vadeleri göz önünde bulundurularak düzenlenmiştir.

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

Şirket 2009, 2008 ve 2007 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	2009	2008	2007	2006
Varlıklar	60.961	42.014	137.719	7.530
Yükümlülükler	(605.747)	(592.887)	(396.300)	(59.979)
Net bilanço pozisyonu	(544.786)	(550.873)	(258.581)	(52.449)
Bilanço dışı türev enstrümanların net pozisyonu	-	-	-	-
Net yabancı para varlık pozisyonu	(544.786)	(550.873)	(258.581)	(52.449)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2009 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	28.219	-	60.961
Ticari alacaklar	13.741	-	29.685
Parasal finansal varlıklar	14.478	-	31.276
Diğer	-	-	-
Toplam varlıklar	28.219	-	60.961
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(3.534)	(66.901)	(108.368)
Ticari borçlar	(232)	(76)	(615)
Finansal yükümlülükler	(3.302)	(66.147)	(106.732)
Parasal olan diğer finansal yükümlülükler	-	(678)	(1.021)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(138.252)	(131.974)	(497.379)
Finansal yükümlülükler	(138.252)	(131.974)	(497.379)
Parasal olmayan diğer finansal yükümlülükler	-	-	-
Toplam yükümlülükler	(141.786)	(198.875)	(605.747)
Net bilanço pozisyonu	(113.567)	(198.875)	(544.786)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	135.000	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	(135.000)	-	-
Döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünlerin net pozisyonu	-	-	-
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(113.567)	(198.875)	(544.786)

Net yabancı para pozisyonu, para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

Avro karşısında	(245.340)
Amerikan Doları karşısında	(299.446)
Net yabancı para pozisyonu	(544.786)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2008 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	18.210	2.005	42.014
Ticari alacaklar	70	28	192
Parasal finansal varlıklar	18.140	1.977	41.822
Diğer	-	-	-
Toplam varlıklar	18.210	2.005	42.014
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(19.730)	(129.328)	(237.822)
Ticari borçlar	(135)	(120)	(472)
Finansal yükümlülükler	(19.595)	(129.208)	(237.350)
Parasal olan diğer finansal yükümlülükler	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(147.561)	(25.899)	(355.065)
Ticari borçlar			
Finansal yükümlülükler	(147.561)	(25.706)	(354.774)
Parasal olmayan diğer finansal yükümlülükler		(193)	(291)
Toplam yükümlülükler	(167.291)	(155.227)	(592.887)
Net bilanço pozisyonu	(149.081)	(153.222)	(550.873)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünlerin net pozisyonu	-	-	-
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(149.081)	(153.222)	(550.873)
Net yabancı para pozisyonu, para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:			
Avro karşısında			(319.154)
Amerikan Doları karşısında			(231.719)
Net yabancı para pozisyonu			(550.873)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2007 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	159	118.011	137.719
Ticari alacaklar	73	186	341
Parasal finansal varlıklar	86	117.669	137.196
Diğer		156	182
Toplam varlıklar	159	118.011	137.719
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(22.422)	(188.973)	(258.443)
Ticari borçlar	(627)	(1.178)	(2.445)
Finansal yükümlülükler	(21.790)	(185.075)	(252.822)
Parasal olan diğer finansal yükümlülükler	(5)	(2.720)	(3.176)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(1.670)	(115.910)	(137.857)
Ticari borçlar			
Finansal yükümlülükler	(1.531)	(114.779)	(136.302)
Parasal olmayan diğer finansal yükümlülükler	(139)	(1.131)	(1.555)
Toplam yükümlülükler	(24.092)	(304.883)	(396.300)
Net bilanço pozisyonu	(23.933)	(186.872)	(258.581)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünlerin net pozisyonu	-	-	-
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(23.933)	(186.872)	(258.581)
Net yabancı para pozisyonu, para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:			
Avro karşısında			(40.931)
Amerikan Doları karşısında			(217.650)
Net yabancı para pozisyonu			(258.581)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2006 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	2.998	1.408	7.530
Ticari alacaklar	2.676	691	5.927
Parasal finansal varlıklar	322	717	1.603
Diğer	-	-	-
Toplam varlıklar	2.998	1.408	7.530
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(10.833)	(26.836)	(57.780)
Ticari borçlar	(1)	(65)	(94)
Finansal yükümlülükler	(10.832)	(26.771)	(57.686)
Parasal olan diğer finansal yükümlülükler	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(139)	(1.380)	(2.199)
Ticari borçlar	-	-	-
Finansal yükümlülükler	-	-	-
Parasal olmayan diğer finansal yükümlülükler	(139)	(1.380)	(2.199)
Toplam yükümlülükler	(10.972)	(28.216)	(59.979)
Net bilanço pozisyonu	(7.974)	(26.808)	(52.449)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünlerin net pozisyonu	-	-	-
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(7.974)	(26.808)	(52.449)

Net yabancı para pozisyonu, para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

Avro karşısında	(14.765)
Amerikan Doları karşısında	(37.684)
Net yabancı para pozisyonu	(52.449)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - 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 2009, 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2009	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	(19.888)	19.888	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(19.888)	19.888	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(11.357)	11.357	-	-
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(11.357)	11.357	-	-

31 Aralık 2008	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	(15.322)	15.322	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(15.322)	15.322	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(14.908)	14.908	-	-
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(14.908)	14.908	-	-

31 Aralık 2007	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	(18.687)	18.687	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(18.687)	18.687	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(2.393)	2.393	-	-
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(2.393)	2.393	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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.

31 Aralık 2009, 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	2009	2008	2007	2006
Toplam yükümlülükler	637.976	623.281	470.163	87.669
Hazır değerler	72.639	80.168	137.441	14
Net yükümlülük	565.337	543.113	332.722	87.655
Özkaynaklar	1.805.168	1.269.527	1.143.564	251.942
Yatırılan sermaye	176.100	176.100	100.000	100.000
Net yükümlülük/ özkaynak oranı	%31	%43	%29	%35

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili 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:

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

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.

Finansal yükümlülükler:

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

Türev finansal araçlardan gerçeğe uygun değerlerinden taşınmaktadır.

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

	Kayıtlı değer			
	2009	2008	2007	2006
Finansal borçlar	618.552	598.203	374.946	64.089
	Gerçeğe uygun değer			
	2009	2008	2007	2006
Finansal borçlar	668.604	634.800	381.230	64.116

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- (i) Şirket'in sahip olduğu İstanbul İli, Şişli İlçesi, 2.Bölge'de kain 14.992 m² yüzölçümlü üzerine Torun Tower Projesi gerçekleştirilecek olan arazinin emsali 15 Ocak 2010 tarihi itibariyle 2,00'dan 2,75'e yükselmiştir.
- (ii) Şirket, 9 Mart 2010 tarihinde gerçekleştirdiği Olağanüstü Genel Kurul'da, şu anki mevcut 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 Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş.'ye (TRN) 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 devir işlemine dahil edilmiştir.

Bölünmenin amacı, Antalya Deepo Alış merkezi olarak faaliyette bulunan konseptin, bölge ile ilgili planlama çalışmaları henüz tamamlanamadığı için "yapı kullanma izin belgesi" almasındaki imkansızlık nedeni ile halka arz aşamasında Sermaye Piyasası Kuruluna verilen portföyden çıkarılacağına dair taahhüdün yerine getirilmesinin sağlanmasıdır. Taşınmazlar ile planlar kesinleşip de "yapı kullanma izin belgesi" alınmasını takiben kısmi bölünme yolu ile kurulan şirketin Torunlar GYO ile tekrar birleştirilmesi planlanmakta ve bu sebeple şirketin sermayesinin tamamına yakını aynı sermaye olarak konulmuştur. Şirketin gerçek kişi ortakları, Torunlar GYO hakim hissedarlarından oluşmakta olup, toplam sermayedeki payları yüzde birin altındadır.

TRN'nin kuruluşu 31 Mart 2010 tarihinde İstanbul Ticaret Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

- (iii) Şirket 25 Şubat 2010 tarihinde %6,00 sabit faizle 2 yıl anapara ödemesiz vadesi 24 Şubat 2017 olan 100 milyon ABD Doları tutarında banka kredisi almıştır.
- (iv) 20 Ağustos 2010 tarihi itibariyle Grup'un Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklarından Torunlar Özyazıcı'nın sürdürdüğü Nishistanbul projesindeki konut ve ofislerden 30 Haziran 2010 tarihi itibariyle stoklarda taşınan değeri 59.203 TL olan 173 adet konut ve ofisin, 73.214 TL tutarlık fatura karşılığı tapu devirleri gerçekleştirilmiştir.

.....

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bağlı ortaklığı ve müşterek yönetime tabi ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide bilançosunu, aynı tarihte sona eren döneme ait konsolide kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynak değişim tablosunu ve konsolide nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz. 30 Haziran 2009 tarihinde sona eren döneme ait, Not 2'de açıklanan düzeltmeler öncesi konsolide finansal tabloların sınırlı incelemesi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış ve 28 Ağustos 2009 tarihli sınırlı inceleme raporunda olumlu görüş verilmiştir.

Finansal Tablolara İlgili Olarak Grup Yönetiminin Sorumluluğu

2. Grup yönetimi konsolide finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, konsolide finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtıp yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

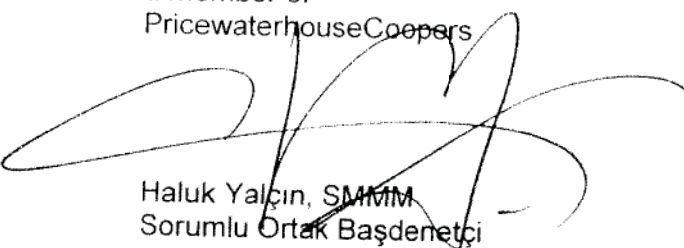
Görüş

4. Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu, aynı tarihte sona eren döneme ait konsolide finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartları (bkz. Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer Hususlar

5. 30 Haziran 2009 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloları yeniden düzenlemek için yapılan ve Not 2'de açıklanan düzeltmeleri de ayrıca denetledik. Görüşümüze göre, bu düzeltmeler uygundur ve gerektiği gibi uygulanmıştır.

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


Haluk Yalçın, SMMİM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 20 Ağustos 2010

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 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.....	5-66
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-29
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	30
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	31
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	32-34
NOT 6 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	34
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	35-36
NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	37-38
NOT 9 STOKLAR	38-39
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	40
NOT 11 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	41
NOT 12 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	42
NOT 13 ŞEREFİYE.....	43
NOT 14 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	42
NOT 15 ÖZKAYNAKLAR	44-45
NOT 16 ESAS FAALİYET GELİRLERİ.....	46
NOT 17 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	47
NOT 18 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	47
NOT 19 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER	48
NOT 20 FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	48-49
NOT 21 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	49
NOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	50
NOT 23 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	50-53
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	53-65
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLAR	65-66
NOT 26 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	66

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 VE 31 ARALIK 2009 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇOLAR

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

	Not referansları	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		444.960	250.631
Nakit ve nakit benzerleri	4	262.288	72.639
Ticari alacaklar	7	51.398	74.668
İlişkili taraflardan alacaklar	23	7.165	52.137
Ticari alacaklar	7	44.233	22.531
Stoklar	9	126.454	101.648
Diğer dönen varlıklar	11	4.820	1.676
Duran varlıklar		2.427.599	2.259.156
Ticari alacaklar	7	3.613	7.469
İlişkili taraflardan alacaklar	23	-	2.159
Ticari alacaklar	7	3.613	5.310
Özkaynak yöntemi ile değerlenen yatırımlar	12	121.745	115.478
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	2.261.731	2.096.430
Maddi duran varlıklar	10	655	407
Şerefiye	13	8.250	8.250
Diğer duran varlıklar	11	31.605	31.122
Toplam varlıklar		2.872.559	2.509.787
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		289.539	241.733
Finansal borçlar		130.692	157.676
Banka kredileri	5	130.692	155.694
İlişkili taraflara borçlar	23	-	1.982
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	5	297	1.639
Diğer finansal yükümlülükler	6	6.151	4.846
Ticari borçlar	7	24.565	10.934
İlişkili taraflara borçlar	23	2.335	7
Ticari borçlar	7	22.230	10.927
Diğer yükümlülükler	11	127.834	66.638
Uzun vadeli yükümlülükler		629.949	462.886
Finansal borçlar	5	629.930	462.858
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	5	7	23
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		12	5
Özkaynaklar		1.953.071	1.805.168
Ödenmiş sermaye	15	176.100	176.100
Yasal yedekler	15	7.279	7.279
Geçmiş yıl karları	15	1.621.789	1.086.148
Net dönem karı	15	147.903	535.641
Toplam kaynaklar		2.872.559	2.509.787

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 VE 2009 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Not	1 Ocak- 30 Haziran 2010	Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2009	1 Nisan- 30 Haziran 2010	Yeniden düzenlenmiş 1 Nisan- 30 Haziran 2009
	Referansları				
Satış gelirleri (net)	16	49.856	72.223	24.811	54.125
Satışların maliyeti (-)	16	(16.061)	(27.923)	(8.348)	(24.753)
Brüt kar		33.795	44.300	16.463	29.372
Genel yönetim giderleri (-)	17	(7.491)	(2.161)	(6.636)	(1.651)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	17	(1.687)	(3.278)	(1.009)	(2.329)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları/(azalışları)	19	114.740	12.040	114.740	(4.734)
Diğer faaliyet gelirleri	19	184	181	60	39
Diğer faaliyet giderleri (-)	19	(831)	(763)	(609)	(747)
Faaliyet karı		138.710	50.319	123.009	19.950
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarından paylar	12	11.011	2.066	9.012	2.245
Finansal gelirler	20	30.211	4.746	21.103	393
Finansal giderler (-)	20	(31.560)	(19.912)	(25.759)	29.531
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		148.372	37.219	127.365	52.119
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri	22	(469)	-	(469)	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		147.903	37.219	126.896	52.119
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		147.903	37.219	126.896	52.119
Hisse başına kar (tam TL)	21	0,84	0,21	0,72	0,30

1 Ocak – 30 Haziran 2010 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, 20 Ağustos 2010 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür Aziz Torun tarafından imzalanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 VE 2009 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Not referansları	Ödenmiş sermaye	Yasal yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem (zararı)/karı	Özkaynak toplamı
Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2008		176.100	7.279	1.033.421	52.727	1.269.527
1 Ocak 2009		176.100	7.279	1.033.421	52.727	1.269.527
Transferler		-	-	52.727	(52.727)	-
Toplam kapsamlı gider		-	-	-	37.219	37.219
30 Haziran 2009		176.100	7.279	1.086.148	37.219	1.306.746
1 Ocak 2010		176.100	7.279	1.086.148	535.641	1.805.168
Transferler		-	-	535.641	(535.641)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	147.903	147.903
30 Haziran 2010		176.100	7.279	1.621.789	147.903	1.953.071

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 VE 2009 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Not referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2010	Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2009
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Toplam kapsamlı gelir		147.903	37.219
Vergi öncesi kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler			
Vergi gideri	22	469	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	8	(114.740)	(12.040)
Kur farkı (gelirleri) / giderleri	20	(23.922)	3.234
Faiz gelirleri	20	(6.056)	(3.595)
Faiz giderleri	20	30.255	16.678
Amortisman	10	188	173
Kıdem tazminatı karşılığı		7	(12)
Maddi duran varlık satış karı		-	(193)
Diğer finansal gelirler	20	(233)	(1.151)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların (karlarındaki)/zararlarındaki paylar	12	(11.011)	(2.066)
Şüpheli ticari alacak karşılığı gideri	7	255	-
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değerlendirme farkları	20	1.305	-
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		24.420	38.247
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
İlişkili taraflardan alacaklardaki değişim		47.131	39.913
İlişkili taraflara borçlardaki değişim		346	(12.036)
Stoklardaki değişim		(24.806)	(19.941)
Ticari alacaklardaki değişim		(20.027)	(71.655)
Ticari borçlardaki değişim		11.303	15.798
Diğer varlıklardaki değişim		(3.627)	15.334
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		56.470	10.313
İşletme faaliyetlerinde elde edilen net nakit		91.210	15.973
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	8	(50.561)	(21.893)
Maddi duran varlıklara ilaveler	10	(436)	(400)
Maddi duran varlık satışlarından elde edilen nakit		-	585
İştiraklerden temettü geliri	12	4.744	4.536
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(46.253)	(17.172)
Tahsil edilen / (ödenen) faizler		(19.942)	(146)
Alınan banka kredileri		199.143	68.745
Ödenen banka kredileri		(34.669)	(49.812)
Finansal faaliyetlerden elde edilen / (kullanılan) net nakit		144.532	18.787
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış / (azalış)		189.489	17.588
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	4	72.639	80.168
Nakit ve kredili mevduat hesapları kur farkı karı		160	77
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	4	262.288	97.833

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

(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. 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla Torunlar GYO'nun, Bağlı Ortaklıklarının, Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklarının ve İştiraklerinin (hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır) dönem sonu toplam personel sayısı 157'dir (31 Aralık 2009: 88). Torunlar GYO'nun dönem sonu personel sayısı 36'dır (31 Aralık 2009: 14) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 15).

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

Rüzgarlıbahçe 95. Sokak No:6 Kavacık 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

Toray İnşaat Danış Yapı Adi Ortaklığı ("Toray Danış")

İnşaat/Taahhüt

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

Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Yönetim

Toray Danış

9 Ekim 2007 tarihinde Torunlar GYO ile Danış Yapı Madencilik Nakliyat Petrol Gıda Oto Tamiri ve Yedek Parça Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında imzalanan adi ortaklık sözleşmesiyle kurulmuştur. Adi ortaklığın konusu, T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") tarafından adi ortaklık adına ihale edilen İstanbul Küçükçekmece ilçesi Kayabaşı mevkiinde bulunan arazinin hafriyat döküm alanı olarak ihale şartlarına uygun şekilde kullanılmasıdır. Halihazırda ilgili arsa, ilişkili şirketlerden Torun Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Torun Yapı") tarafından Mall of İstanbul projesiyle ilgili yapılan çalışmalarda hafriyat alanı olarak Şirket'ten kiralanmıştır.

TRN

Şirket, 9 Mart 2010 tarihinde gerçekleştirdiği Olağanüstü Genel Kurul'da, şu anki 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 devir işlemine dahil edilmiştir.

TRN'nin kuruluşu 31 Mart 2010 tarihinde İstanbul Ticaret Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

(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 ve otel projesi	Turkmall Gayrimenkul Geliştirme Yönetim ve Yatırım A.Ş Turkmall Market Yatırım İnşaat 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 oluşacak toplam 63 ofis, 585 konut, 52 tane mağazayı içerecektir. Planlanan projenin tahmini teslim tarihi 2010 yılı içerisinde, 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla inşaatın tamamlanma derecesi %90'dır (31 Aralık 2009: %63). 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla konutlardan 520 adedi ile ilgili satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

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 gidecektir.

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 aynı 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.

TTA'nın ortaklık yapısı %40 Torunlar GYO, %5 Torunlar Gıda Sanayi Ticaret A.Ş., %5 Torun ailesi, %34 Turkmall Gayrimenkul Geliştirme Yönetim ve Yatırım A.Ş., %11 Turkmall Market Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. ve %5 Ahmet Demir şeklindedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

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

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
Nokta İnşaat Yatırım Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Nokta İnşaat")	İnşaat/Taahhüt

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. Yeni Gimat'ın 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla 1.073 ortağı bulunmaktadır. Şirket'in doğrudan elinde bulundurduğu %14,83 ve hissedarlarının sahip olduğu %5,00 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; 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 07 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.

Nokta İnşaat; 22 Şubat 1983 tarihinde Hasel Özden Halı Ticaret A.Ş. unvanı ile kurulmuştur. 1995 ve 2006 yıllarında sırasıyla Hayat İnşaat Yatırım A.Ş. ve Hayat İnşaat Yatırım ve Taahhüt A.Ş. unvanlarını kullanmıştır. 21 Mayıs 2007 tarihinde unvanı Nokta İnşaat Yatırım Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak değiştirilmiştir ve Nokta İnşaat'a Torunlar GYO %40 oranında iştirak etmiştir. Nokta İnşaat, inşaat taahhüt işleri ile uğraşmakta olup İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Turan Mahallesi'ndeki Türk Henkel'e ait arsa üzerinde geliştirme çalışmaları yapmaktadır. Sözü geçen arsanın imar durumu ile ilgili hukuki problemleri olmasının gayrimenkulun yatırım portföyünde yer alması açısından sakıncalı olmasından dolayı, Nokta İnşaat hisselerinin tamamı 31 Aralık 2009 itibarıyla grubun ilişkili şirketlerinden Torunlar Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.'ye ("Torunlar Gıda") 4.327 TL'ye satılmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

(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'in konsolide finansal tabloları, SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun olarak hazırlanmaktadır. SPK, Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar 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 finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiş olup, SPK'nın Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği"ni yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UMS/UFRS")'na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

Konsolide finansal tabloların hazırlanış tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, konsolide finansal tablolar, SPK'nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, UMS/UFRS'nin esas alındığı SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır. Konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından 14 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuruları ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve konsolide finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı ("Maliye Bakanlığı") tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. 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. Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esasını baz alınarak bin Türk Lirası ("TL") olarak hazırlanmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, 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 uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. 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.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

(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

- (a) Konsolide finansal tablolar ana ortaklık Torunlar GYO ile Bağlı Ortaklıklar, Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar ve İştirakler'inin aşağıdaki (b)'den (e)'ye kadar maddelerde 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.
- (b) Bağlı Ortaklıklar, Şirket'in doğrudan sahip olduğu hisseler neticesinde ortaklıktaki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla mali ve işletme politikalarını Şirket'in menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketi ifade eder.
- (c) Bağlı Ortaklıklar, faaliyetleri üzerindeki kontrolün Şirket'e transfer olduğu tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınmıştır. Gerekli görüldüğünde, Bağlı Ortaklıklar için uygulanan muhasebe politikaları Şirket tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile tutarlılığın sağlanması amacıyla değiştirilmiştir.

Bağlı Ortaklıklar'ın, bilançosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş ve Torunlar GYO'nun sahip olduğu Bağlı Ortaklıklar'ın kayıtlı değerleri ile özkaynakları karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile Bağlı Ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında mahsup edilmiştir. Şirket'in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüler, ilgili özkaynak ve kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

30 Haziran 2010, 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle konsolidasyon kapsamında yer alan Bağlı Ortaklıklar'daki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları ile etkin ortaklık oranları (%) aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Toray Danış	99,99	99,99
TRN	99,99	-

- (d) Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar, Torunlar GYO'nun bir girişimci ortak ile müşterek kontrole tabi bir ekonomik faaliyeti gerçekleştirmesini sağlayan sözleşmeye bağlı girişimdir. Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar, faaliyetleri üzerindeki müşterek kontrolün başladığı tarihten itibaren oransal konsolidasyon yöntemiyle konsolidasyon kapsamına alınmıştır. Oransal konsolidasyon yönteminde, Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar'a ait finansal tablolarda yer alan varlık, yükümlülük, özkaynak, gelir ve giderler ve Şirket'in sahip olduğu toplam oy hakları ile konsolidasyon işlemine tabi tutulmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle konsolidasyon kapsamında yer alan Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar'daki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları ile etkin ortaklık oranları (%) aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Torunlar Özyazıcı	60,00	60,00
TTA	40,00	-

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan, Torunlar Özyazıcı 26 Ocak 2009, TTA ise 7 Ocak 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:

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Dönen varlıklar	215.315	125.538
Duran varlıklar	33.164	8.113
Toplam varlıklar	248.479	133.651
Kısa vadeli yükümlülükler	209.506	111.506
Uzun vadeli yükümlülükler	13	-
Öz sermaye	38.960	22.145
Toplam yükümlülükler ve öz sermaye	248.479	133.651
Net dönem karı	16.709	(2.631)

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

- (e) 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 yazamamaktadır. Grup tarafından kabul edilen politikalarla bütünlük sağlanması açısından gerekli olduğu takdirde iştiraklerin muhasebe politikaları üzerinde değişiklik yapılabilmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle iştiraklerdeki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir (%):

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Yeni Gimat	14,83	14,83
Netsel	44,60	44,60
Nokta İnşaat (*)	-	-

(*) Nokta İnşaat hisselerinin tamamı 31 Aralık 2009 itibariyle grubun ilişkili şirketlerinden Torunlar Gıda 'ya 4.327 TL'ye satılmıştır.

İştirakler'den elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Toplam varlıklar	993.177	924.226
Toplam yükümlülükler	209.690	189.754
Net dönem karı	71.667	50.964

(*) 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

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Toplam varlıklar	968.135	895.240
Toplam yükümlülükler	203.303	182.789
Net dönem karı	70.406	46.292

Diğer iştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Toplam varlıklar	25.042	28.986
Toplam yükümlülükler	6.387	6.965
Net dönem karı	1.261	4.672

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 başlamış, karşılaştırmalı finansal bilgileri de bu kapsamda yeniden sunmuştur. SPK'nın Seri: XI, No: 29 tebliğinin uygulanması Şirket'in muhasebe politikaları üzerinde önemli bir değişikliğe neden olmamıştır.

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 aşağıdaki yeniden düzenlemeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır:

30 Haziran 2009 tarihi itibarıyla konsolide kapsamlı gelir tablosu ile ilgili yeniden düzenlemelerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2009		
	Daha önce raporlanan	Yeniden düzenlenmiş	Fark
Satışlar	72.223	72.223	-
(i) Satılan malın maliyeti	(28.389)	(27.923)	466
(ii) Faaliyet giderleri	(5.145)	(5.439)	(294)
(iii) Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	(6.002)	12.040	18.042
(iv) Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarından paylar	(2.383)	2.066	4.449
(v) Diğer gelir ve giderler	(153)	(582)	(429)
(vi) Finansal gelir ve giderler	(10.967)	(15.166)	(4.199)
Toplam kapsamlı gelir	19.184	37.219	18.035

30 Haziran 2009 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide kapsamlı gelir tablosunun yeniden düzenlenmesi esnasında yapılan başlıca düzenlemeler aşağıda açıklanmıştır:

- (i) Şerefiye: Daha önce yayımlanan 30 Haziran 2009 tarihli bilançoda maddi olmayan duran varlık olarak sınıflandırılan ve 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tabloların karşılaştırmalı bilgilerinde şerefiye olarak sınıflandırılan 8.250 TL tutarındaki varlıklar, konsolide finansal tablolarda amortisman tabi tutulmamışlardır. Söz konusu amortisman giderlerinin geri çevrilmesiyle satılan malın maliyetinde 466 TL tutarında azalış meydana gelmiştir. İlgili şerefiye Nishistanbul projesi ile ilgili olup, 2010 yılı içerisinde Nishistanbul projesi sona erdiğinde konsolide finansal tablolardan çıkartılacaktır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- (ii) Peşin ödenen giderler: Daha önce yayımlanan 30 Haziran 2009 tarihli konsolide kapsamlı gelir tablosunda doğrudan giderleştirilen peşin ödenen giderler, 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tabloların karşılaştırmalı bilgilerinde peşin ödemenin vadesi dikkate alınarak, ilgili orana göre giderleştirilmiştir. İlgili muhasebeleştirme sonucu 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tabloların karşılaştırmalı bilgilerinde "Satış ve pazarlama giderleri"nde 723 TL azalış meydana gelmiştir. (v) maddesinde bahsedilen sınıflandırma da dikkate alındığında "Satış ve pazarlama giderleri"nde 294 TL azalış meydana gelmiştir.
- (iii) Yatırım amaçlı gayrimenkuller: 30 Haziran 2009 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değerden taşınan yatırım amaçlı gayrimenkullerde, 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tabloların karşılaştırmalı bilgilerinde 18.042 TL tutarında değerlendirme farkı oluşmuş, ilgili konsolide bilanço kaleminde aynı tutarda düzeltme yapılmıştır (Not 8).
- (iv) Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar: 30 Haziran 2009 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iştiraklerden Netsel ve Nokta İnşaatı'nın solo finansal tablolarındaki düzeltmeler sonucu ve Yeni Gimat'ın özkaynak muhasebesi ile kayıtlara alınması sonucu 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tabloların karşılaştırmalı bilgilerinde 4.449 TL tutarında değişiklik olmuştur.
- (v) Dava karşılık giderleri: Daha önce yayımlanan 30 Haziran 2009 tarihli konsolide kapsamlı gelir tablosunda "Genel yönetim giderleri" altında sınıflandırılan 429 TL tutarındaki dava karşılık giderleri, 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tabloların karşılaştırmalı bilgilerinde "Diğer giderler" altında sınıflandırılmıştır.
- (vi.a) Finansal gelirler/giderler: Daha önce yayımlanan 30 Haziran 2009 tarihli konsolide kapsamlı gelir tablosunda "Finansal gelirler" altında sınıflandırılan 53,094 TL tutarındaki finansal gelirler, 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tabloların karşılaştırmalı bilgilerinde ilgili "Finansal giderler" kalemleriyle netleştirilerek gösterilmiştir.
- (vi.b) Finansal gelirler/giderler: Daha önce yayımlanan 30 Haziran 2009 tarihli konsolide kapsamlı gelir tablosunda "Finansal giderler" kalemi altında yer alan 336 TL tutarında finansal giderler düzeltilerek ilgili gelir tablosu kalemi altında düzeltilmiştir. İlgili muhasebeleştirme sonucu 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tabloların karşılaştırmalı bilgilerinde "Finansal giderler"de 336 TL artış meydana gelmiştir.
- (vi.c) Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan elde edilen temetü gelirleri: Daha önce yayımlanan 30 Haziran 2009 tarihli konsolide kapsamlı gelir tablosunda "Finansal gelirler" altında sınıflandırılan 4.535 TL tutarındaki alınan temettüleri, 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tabloların karşılaştırmalı bilgilerinde "Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarından paylar" altında muhasebeleştirilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarda Yapılan Sınıflandırmalar

30 Haziran 2009 ve 31 Aralık 2009 tarihlerinde sona eren dönemlere ait konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesi sırasında karşılaştırmalı finansal bilgilerde yapılan sınıflandırma değişiklikleri aşağıda açıklanmıştır:

30 Haziran 2009 tarihli kapsamlı gelir tablosunda yapılan sınıflandırmalar:

- Dava karşılık giderleri: Daha önce yayımlanan 30 Haziran 2009 tarihli konsolide kapsamlı gelir tablosunda "Genel yönetim giderleri" altında sınıflandırılan 429 TL tutarındaki dava karşılık giderleri, 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tabloların karşılaştırmalı bilgilerinde "Diğer giderler" altında sınıflandırılmıştır.
- Finansal gelirler/giderler: Daha önce yayımlanan 30 Haziran 2009 tarihli konsolide kapsamlı gelir tablosunda "Finansal gelirler" altında sınıflandırılan 53,094 TL tutarındaki finansal gelirler, 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla yayımlanan konsolide finansal tabloların karşılaştırmalı bilgilerinde ilgili "Finansal giderler" kalemleriyle netleştirilerek gösterilmiştir.

31 Aralık 2009 tarihli bilanço ve kapsamlı gelir tablosunda yapılan sınıflandırmalar:

- Ticari alacaklar: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2009 tarihli bilançoda kısa vadeli "Ticari alacaklar" 7.469 TL tutarındaki alacaklar 30 Haziran 2010 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde uzun vadeli "Ticari alacaklar" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- Stoklar ve diğer yükümlülükler: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2009 tarihli bilançoda "Stoklar" ve "Diğer yükümlülükler" içerisinde netleştirilerek gösterilen Nishistanbul projesinin arsa payı, 30 Haziran 2010 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde arsa maliki ile yapılan hasılat paylaşımı sözleşmesi gereği, projenin hasılat payına karşılık gelen 18,632 TL olarak diğer proje maliyetleriyle birlikte stokların altında tamamlanmamış konutlar ve diğer yükümlülükleri altında alınan avanslar olarak muhasebeleştirilmektedir.
- Diğer yükümlülükler: Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2009 tarihli bilançoda uzun vadeli "Diğer yükümlülükler" içerisinde 46.165 TL tutarında alınan avanslar, 30 Haziran 2010 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde kısa vadeli "Diğer yükümlülükler" kalemi içerisinde gösterilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

Yeni ya da Düzenlenmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının ve Yorumların Uygulanması

Grup UMSK ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi ("UFRYK") tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki (UFRS) değişiklikler

1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli olan değişiklik ve yorumlar

1 Ocak 2010 tarihinde başlayan yıllık dönemler ve yine 1 Ocak 2010 tarihinde başlayan yıla ait ara dönemler için geçerli olan ve Grup'un finansal tabloları üzerinde etkisi olan UMS/UFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlar:

UMS 27 (Değişiklik), "Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar" (1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)

UMS 1 (Değişiklik), "Finansal Tabloların Sunumu" (1 Ocak 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)

1 Ocak 2010 tarihinde başlayan yıllık dönemler ve yine 1 Ocak 2010 tarihinde başlayan yıla ait ara dönemler için geçerli olan ve Grup'un finansal tabloları üzerinde etkisi olmayan UMS/UFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlar:

UFRS 3 (Değişiklik), "İşletme Birleşmeleri" (1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)

UMS 38 (Değişiklik), "Maddi Olmayan Varlıklar" (1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)

UFRS 5 (Değişiklik), "Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler" (1 Ocak 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)

UFRS 2 (Değişiklik), "Nakit Olarak Ödenen Hisse Bazlı Ödeme İşlemleri" (1 Ocak 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)

UFRS Yorum 17, "Parasal Olmayan Varlıkların Hissedarlara Dağıtımı" (1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)

UFRS Yorum 18, "Müşterilerden Varlık Transferleri" (1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:

UFRS 9 "Finansal Araçlar" (1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)

UMS 24 (Değişiklik), "İlişkili Taraf Açıklamaları" (1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)

UFRS Yorum 19, "Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi" (1 Temmuz 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir).

Grup yönetimi, yukarıdaki standart ve yorumların uygulanmasının, gelecek dönemlerde Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı görüşündedir.

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 (Not 2.2).

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. İlişkili taraflarla dönem içerisinde belli işlemler gerçekleştirilmiştir. (Not 23).

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

(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. Krediler ve alacaklar bilançoda 'ticari ve diğer alacaklar' olarak sınıflandırılırlar.

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

(b) Türev finansal araçlar

Grup'un 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla bir adet faiz oranı swap işlemi bulunmaktadır (31 Aralık 2009: bir; 30 Haziran 2009: bir). Söz konusu türev enstrüman ekonomik olarak Grup için kredilerden dolayı maruz kaldığı nakit akış riskinden kaynaklanan risklere karşı etkin bir koruma sağlamakla birlikte, risk muhasebesi yönünden 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla UMS 39 "Finansal araçların muhasebeleştirilmesi" standardına ait gerekli dokümantasyon koşulunu taşımaması nedeniyle konsolide finansal tablolarda "Diğer finansal yükümlülükler" hesap kalemi altında türev finansal araçlar olarak muhasebeleştirilmiştir.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

Finansal varlıklar, alım-satımın yapıldığı tarihte kayıtlara alınır. Alım-satım yapılan tarih, yönetimin varlığı alım satım yapmayı vaadettiği 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 alım 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).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

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

Alınan avanslar konut projeleriyle ilgili yapılan satış vadesi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslardan oluşmaktadır. Konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

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. Şirket'in 1 Ocak 2009'dan sonra başlayan bir projesi bulunmadığından borçlanma maliyetleri giderleştirilmiştir. 1 Ocak 2009'dan önceki dönemlerde UMS 23'te o zaman mevcut olan opsiyon çerçevesinde borçlanma maliyetleri giderleştirilmekteydi. Grup'un 1 Ocak 2009'dan sonra inşaatı başlayan tek nitelikli varlığı 2010 yılında başlayan Torun Tower projesidir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 (Not 5).

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.

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 16).

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d 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 22).

Grup'un bağlı ortaklıklarından Toray Danış ve müşterek yönetime tabi ortaklıklarından Torunlar Özyazıcı, adi ortaklık statüsünde olup, kurumlar vergisi mükellefiyeti yoktur. Şirket, bağlı ortaklığı Toray Danış'ın kazançları ve kayıpları için de kurumlar vergisi açısından sorumludur. 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 22). 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.

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 değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla 2,427,04 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2009: 2,365.16).

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 Temmuz 2010 tarihinden itibaren geçerli olan 2.517,01 TL tavan tutarı (1 Ocak 2009: 2.365,16 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Grup çalışanları adına Sosyal Sigortalar Kanunu çerçevesinde yapılan işveren payı ödemeleri, tanımlanmış katkı programı olarak değerlendirmiş ve yapılan ödemeler dönemsel olarak giderleştirilmiştir (30 Haziran 2010: 19 TL; 30 Haziran 2009: 13 TL; 31 Aralık 2009: 25 TL; 31 Aralık 2008: 26 TL; 31 Aralık 2007: 64 TL).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 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 11).

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 üzerine borçlanma maliyetleri aktifleştirilmemiştir. 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).

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
Mobilya ve 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

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 30 Haziran 2010 itibarıyla satış amaçlı elde tutulan duran varlıkları yoktur (31 Aralık 2009: Yoktur).

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).

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 1 Ocak 2009'dan sonra başlayan dönemler için geçerli olmak üzere UMS 40'da yapılan değişiklik gereği gerçeğe uygun değerlendirme yöntemi uyguladığında inşaat halindeki gayrimenkuller de gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilir. İnşaat halindeki gayrimenkuller gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespitinin güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihten önce gelen tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirilmektedir.

Şerefiye

Şerefiye amortismanına tabi tutulmaz, bunun yerine yılda bir kez (31 Aralık tarihi itibarıyla) veya şartların değer düşüklüğünü işaret ettiği durumlarda daha sık aralıklarla değer düşüklüğü testine tabi tutulur (Not 13). Şerefiye üzerinden hesaplanan değer düşüklüğü zararları takip eden dönemlerde söz konusu değer düşüklüğünün ortadan kalkması durumunda dahi kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilemez. Şerefiye, değer düşüklüğü testi sırasında nakit üreten birimler ile ilişkilendirilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, sözkonusu 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 bir 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.

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

Satılan konutların (envanter altında sınıflandırılan konutlar ve ofisler) riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır. Satılan konutların risk ve faydalarının alıcıya transferi genellikle konutların kesin tesliminin yapılması ile oluşmuş sayılır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Faiz

Tahsilatın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış kabul edilir.

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen faizleri kapsar (Not 20).

Borçlanmalardan kaynaklanan faiz giderleri etkin faiz gideri yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir (Not 20).

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.

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 bulunmuştur.

Nakit akım raporlaması

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

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 26).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

(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.

30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla değerlemeler Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından yapılmıştır. Şirket, 30 Haziran 2009 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik yeni bir değerlendirme çalışması yaptırmamıştır. Şirket yönetimi, 30 Haziran 2009 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin, 31 Aralık 2008 tarihli Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından yapılan değerlendirme çalışması değerlerine yakın olduğunu varsaymaktadır. 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

30 Haziran 2010	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m² değeri TL
İstanbul Başakşehir arsa ("Mall of İstanbul arsası")	30/06/2010	Gelir indirgeme Emsal karşılaştırma	%10,50-11,00	%3,00	%7,00	-
Bursa Korupark AVM	30/06/2010	Gelir indirgeme	%8,50	%3,00	%5,50	1.000
İstanbul Esenyurt arsa ("Torium arsası")	30/06/2010	Gelir indirgeme	%11,50	%3,00	%7,00	-
İstanbul Esentepe arsa ("Torun Tower arsası")	30/06/2010	Gelir indirgeme	%12,00	%3,00	%7,00	-
Bursa Zafer Plaza AVM	30/06/2010	Gelir indirgeme	%10,00	%3,00	%5,00	-
Antalya Deepo AVM	30/06/2010	Gelir indirgeme	%10,00	%3,00	%7,00	-
Antalya Koyunlar arsalar	30/06/2010	Emsal karşılaştırma	-	-	-	60-400
İstanbul İkitelli Küçükçekmece Kayabaşı arsa	30/06/2010	Emsal karşılaştırma	-	-	-	256
İstanbul Beyoğlu Kemankeş binası	30/06/2010	Emsal karşılaştırma	-	-	-	3.029
Bursa Korupark bağımsız bölümler	30/06/2010	Gelir indirgeme	%9,50-10,00	%3,00	%6,50-7,00	-
Nişhistanbul mağazalar	30/06/2010	Emsal karşılaştırma	-	-	-	3.550-3.600

(*) 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.

31 Aralık 2009	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m² değeri TL
Mall of İstanbul arsası	21/1/2010	Gelir indirgeme Emsal karşılaştırma	%10,50 %11,00	%3,00	%6,00 %7,00	- 1.000
Bursa Korupark AVM	29/12/2009	Gelir indirgeme	%8,50	%3,00	%5,50	-
Torium arsası	29/12/2009	Gelir indirgeme	%11,50	%3,00	%8,50	-
Torun Tower arsası	29/12/2009	Gelir indirgeme	%12,00	%3,00	%7,00	-
Bursa Zafer Plaza AVM	29/12/2009	Gelir indirgeme	%8,50	%3,00	%5,00	-
Antalya Deepo AVM	29/12/2009	Gelir indirgeme	%9,00	%3,00	%6,00	-
Antalya Koyunlar arsalar	29/12/2009	Emsal karşılaştırma	-	-	-	50-225
İstanbul İkitelli Küçükçekmece Kayabaşı arsa	31/12/2009	Emsal karşılaştırma Gelir indirgeme	- %7,50	- %3,00	- %8,00	184 -
İstanbul Beyoğlu Kemankeş binası	29/12/2009	Emsal karşılaştırma Gelir indirgeme	- %12,00	- -	- %7,50	2.200 -
Bursa Korupark bağımsız bölümler	29/12/2009	Gelir indirgeme	%9,50	-	%7,50	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

30 Haziran 2009 ve 31 Aralık 2008	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL
Bursa Korupark AVM (*)	24/10/2008	Gelir indirgeme	%6,50-8,00	%3,00	-	-
Mall of İstanbul arsası	26/12/2008	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.000
		Gelir indirgeme	%8,00-10,00	%3,00	-	-
Bursa Zafer Plaza AVM	24/12/2008	Gelir indirgeme	%8,00-10,00	%5,00	-	-
Torun Tower arsası	25/12/2008	Emsal karşılaştırma	-	-	-	10.000
Torium arsası	31/12/2008	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.800
Antalya Deepo AVM	26/12/2008	Gelir indirgeme	%8,00-10,00	%4,00	-	-
Antalya Koyunlar arsalar	26/12/2008	Emsal karşılaştırma	-	-	-	290-310
İstanbul İkitelli Küçükçekmece arsa	25/12/2008	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.050
İstanbul İkitelli Küçükçekmece Kayabaşı arsa	17/11/2008	Emsal karşılaştırma	-	-	-	200
İstanbul Beyoğlu Kemankuş binası	23/10/2008	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.750
Bursa Korupark bağımsız bölümler	17/11/2008	Emsal karşılaştırma	-	-	-	320-850

(*) İlgili değerlendirme raporu 6 Nisan 2010 tarihi itibarıyla güncellenmiştir.

- i. Şirket, 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli – 2 Mahallesi’nde kain 122.860 m² sahali arsa üzerine Mall of İstanbul Projesi gerçekleştirilmektedir. Mall of İstanbul Projesi alışveriş merkezi, otel, konut ve apart ofisi kapsayacak şekilde planlanmaktadır. Grup bu aşamada ilgili arsayı değer artış amacıyla elinde bulundurmakla birlikte arsanın en iyi kullanım şeklini dikkate almaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 30 Haziran 2010 tarihli ve 2010/TGYO/10 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 628.845 TL olarak belirlenmiştir (21 Ocak 2010: 619.419 TL; 26 Aralık 2008: 414.070 TL). Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir.

- ii. Şirket, 30 Haziran 2010 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 kiralama ve yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 30 Haziran 2010 tarihli ve 2010/TGYO/04 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 533.591 TL olarak belirlenmiştir (29 Aralık 2009: 590.042 TL; 24 Ekim 2008: 563.634 TL).

- iii. Şirket, 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü’nde kain 44.571 m² yüzölçümlü alan üzerine Torium Projesi gerçekleştirilmektedir. Torium Projesi alışveriş merkezi ve konut olarak planlanmaktadır. Projenin başlangıç tarihi Mayıs 2008, planlanan bitiş tarihi 2010 sonlarına doğrudur.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

(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 Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2010 tarihli ve 2010/TGYO/11 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 455.574 TL olarak belirlenmiştir (29 Aralık 2009: 399.617 TL; 25 Aralık 2008: 149.915 TL). Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir.

- iv. Şirket, 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 2.Bölge'de kain 14.992 m² yüzölçümlü alan üzerine Torun Tower Projesi gerçekleştirmektedir. Torun Tower Projesi konut ve ofis olarak planlanmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2010 tarihli ve 2010/TGYO/09 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 238.960 TL olarak belirlenmiştir. (29 Aralık 2009: 167.656 TL; 25 Aralık 2008: 149.915 TL).

- v. Şirket, 30 Haziran 2010 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 Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2010 tarihli ve 2010/TGYO/03 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 141.978 TL olarak belirlenmiştir (29 Aralık 2009: 149.201 TL; 24 Aralık 2008: 156.045 TL). Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir.

- vi. Şirket, 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 9.500 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 Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2010 tarihli ve 2010/TGYO/01 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 175.834 TL olarak belirlenmiştir (29 Aralık 2009: 124.981 TL; 26 Aralık 2008: 100.675).

Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin, ilgili gayrimenkulün, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında, ancak 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- vii. Şirket, 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 73.122 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2010 tarihli ve 2010/TGYO/02 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 26.096 TL olarak belirlenmiştir (29 Aralık 2009: 14.766 TL; 26 Aralık 2008: 21.850 TL). İlgili gayrimenkulün 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla taşınan değerleri içerisinde 6 TL tutarında maliyetten taşınan gayrimenkul mevcuttur.

- viii. Şirket, 30 Haziran 2010 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 Şirket henüz bir karar vermemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2010 tarihli ve 2010/TGYO/14 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 15.609 TL olarak belirlenmiştir (29 Aralık 2009: 13.646 TL; 17 Kasım 2008: 12.170 TL).

- ix. Şirket, 30 Haziran 2010 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 Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2010 tarihli ve 2010/TGYO/13 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 11.813 TL olarak belirlenmiştir (29 Aralık 2009: 11.045 TL; 23 Ekim 2008: 10.725 TL).

- x. Şirket'in, 30 Haziran 2010 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 Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2010 tarihli ve 2010/TGYO/07 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 8.645 TL olarak belirlenmiştir (29 Aralık 2009: 6.051 TL; 17 Kasım 2008: 6.090 TL).

- xi. Grup; konut, ofis ve mağaza birimlerinden oluşan Nishistanbul Projesini geliştirmektedir (Not 9). 31 Aralık 2009'da maliyet değerler taşınan ve envanter olarak sınıflandırılan Nishistanbul Projesi'nde yer alan mağaza birimleri, yönetimin bu birimleri satmak yerine kiraya vermeye karar vermesi sebebiyle 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmış ve gerçeğe uygun değerleriyle taşınmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2010 tarihli ve 2010/TGYO/16 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 24.786 TL olarak belirlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Torunlar GYO'nun raporlanabilir bölümleri yönetim tarafında proje bazında olarak düzenlenmiştir. 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) 30 Haziran 2010 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla endüstriyel bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Amortisman ve itfa payları	Yatırım harcamaları(*)	İştiraklerden elde edilen gelir(**)
Zafer Plaza AVM	4.200	3.063	-	-	-
Antalya Deepo AVM	5.494	4.612	-	83	-
Korupark AVM	17.973	15.093	-	-	-
Ankamall	-	-	-	-	10.449
Korupark Konutlar	21.122	10.479	-	1.098	-
Nishistanbul Projesi	149	-	-	21.582	-
Torium Projesi	-	-	-	41.320	-
Mall of Istanbul Projesi	-	-	-	8.417	-
Torun Tower Projesi	-	-	-	23	-
Diğer	918	548	188	487	562
Toplam	49.856	33.795	188	73.010	11.011

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

(**) İştiraklerden Yeni Gimat'dan elde edilen gelirler faal alışveriş merkezi projeleri olarak sınıflandırılmıştır.

- b) 30 Haziran 2009 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla endüstriyel bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Amortisman ve itfa payları	Yatırım harcamaları	İştiraklerden elde edilen gelir
Zafer Plaza AVM	4.200	3.063	-	-	-
Antalya Deepo AVM	5.128	4.253	-	-	-
Korupark AVM	14.032	11.563	-	49	-
Ankamall	-	-	-	-	2.497
Korupark Konutlar	43.016	19.826	-	7.116	-
Nishistanbul Projesi	39	-	-	23.428	-
Torium Projesi	-	-	-	17.005	-
Mall of Istanbul Projesi	-	-	-	1.297	-
Diğer	5.808	5.595	173	3.942	(431)
Toplam	72.223	44.300	173	52.837	2.066

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Kasa	1	6
Banka		
- Vadesiz mevduat	134	4
- Vadeli mevduat	262.141	72.617
Diğer hazır değerler	12	12
	262.288	72.639

30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla 75.000 ABD Doları karşılığı, 114.113 TL tutarındaki vadeli mevduat bankayla yapılan kredi sözleşmesi gereği alınan 100.000 ABD Doları tutarındaki krediye ilişkin bloke olarak tutulmaktadır. Bloke altındaki mevduatın, bloke altında kaldığı süre boyunca faiz oranı yıllık %5,60'tır.

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
30 güne kadar	70.708	760
30 - 90 gün arası	4.001	71.879
90 - 180 gün arası	-	-
180 - 365 gün arası	160.489	-
365 gün ve üzeri	27.090	-
	262.288	72.639

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

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
ABD Doları	161.211	-
Avro	44.390	31.276
	205.601	31.276

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

	30 Haziran 2010 (%)	31 Aralık 2009 (%)
Avro	4,08	3,68
Türk Lirası	9,44	10,47

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Kısa vadeli banka kredileri	76.142	121.088
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	54.550	34.606
Uzun vadeli banka kredileri	629.930	462.858
	760.622	618.552

30 Haziran 2010

	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	4,04	ABD Doları	39.527	62.243
	9,33	TL	13.899	13.899
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	6,50	ABD Doları	20.833	32.806
	4,94	Avro	11.284	21.685
	6,98	TL	59	59
Uzun vadeli banka kredileri	5,65	ABD Doları	246.705	388.487
	4,91	Avro	125.615	241.394
	6,98	TL	49	49
Toplam banka kredileri				760.622

31 Aralık 2009

	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	5,54	ABD Doları	66.090	99.514
	5,11	Avro	2.111	4.561
	11,56	TL	17.013	17.013
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	6,50	ABD Doları	8.146	12.265
	4,54	Avro	10.342	22.341
Uzun vadeli banka kredileri	5,91	ABD Doları	123.828	186.447
	4,54	Avro	127.900	276.302
	21,02	TL	109	109
Toplam banka kredileri				618.552

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
2011	87.245	106.910
2012	142.614	65.294
2013	94.918	70.587
2014 ve sonrası	305.153	220.067
	629.930	462.858

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

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
3 aydan kısa (*)	488.981	303.271
3 - 12 ay arası	160.936	107.159
1 - 5 yıl arası	110.705	208.122
	760.622	618.552

(*) 30 Haziran 2010 itibariyle bu tutarın 255.010 TL'lik bölümünün faizi 2012 yılına kadar faiz para swap işlemleri ile sabitlenmiştir (31 Aralık 2009: 298.644 TL) (Not 6).

Grup'un finansal kiralama işlemlerinden kaynaklanan borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal kiralama borçları

	30 Haziran 2010			31 Aralık 2009		
	ABD Doları	Avro	TL	ABD Doları	Avro	TL
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	18	142	301	59	736	1.677
Ertelenmiş finansal kiralama borçlanma maliyetleri	-	(2)	(4)	(1)	(17)	(38)
			297			1.639

Uzun vadeli finansal kiralama borçları

	30 Haziran 2010			31 Aralık 2009		
	ABD Doları	Avro	TL	ABD Doları	Avro	TL
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	-	4	9	-	12	25
Ertelenmiş finansal kiralama borçlanma maliyetleri	-	(1)	(2)	-	(1)	(2)
			7			23

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Finansal kiralama borçlarının iskonto edilmemiş geri ödeme planı aşağıda belirtilmiştir:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
2010	282	1.639
2011	22	23
	304	1.662

NOT 6 - DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Türev finansal araçlar

	30 Haziran 2010	
	Türev ürün tutarı	Rayiç Değer Yükümlülük
Faiz para swap işlemleri	255.010	(6.151)
	255.010	(6.151)

Grup, 9 Haziran 2009 tarihinde uzun vadeli kredisinin 2010 ile 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 2009	
	Türev ürün tutarı	Rayiç Değer Yükümlülük
Faiz para swap işlemleri	291.641	(4.846)
	291.641	(4.846)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Ticari alacaklar	30.327	10.986
Müteşebbis ortaklardan alacaklar (*)	9.134	9.134
Alacak senetleri	7.238	4.286
İlişkili taraflardan alınan senetler (Not 23)	4.327	7.600
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 23)	2.838	44.723
	53.864	76.729
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(2.044)	(1.789)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(422)	(272)
	51.398	74.668

(*) Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık'ın müteşebbis ortağı Özyazıcı İnşaat Elektrik, Makine, Müsavirlik ve Taah. Ltd. Şti 'den ("Özyazıcı") den olan 9.134 TL tutarında alacak ortaklığın kurulması sırasında yapılan sözleşmeye dayanarak gerçekleştirilen arsa devri ile ilgilidir. Özyazıcı, Nishistanbul projesinin geliştirileceği arsa için proje ortaklığı kurulmadan önce İstanbul Yem Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye 15.224 TL tutarında avans ödemesi yapmış olup arsanın Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık'a devri ile bu alacak kapanacaktır.

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Alacak senetleri	4.297	5.708
İlişkili taraflardan alınan senetler (Not 23)	-	2.677
	4.297	8.385
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(684)	(916)
	3.613	7.469

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2010	1 Ocak- 30 Haziran 2009	1 Nisan- 30 Haziran 2010	1 Nisan- 30 Haziran 2009
Dönem başı	(1.789)	(1.859)	(1.789)	(1.789)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(255)	-	-	-
Tahsilat	-	70	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-	-	-
Dönem sonu	(2.044)	(1.789)	(1.789)	(1.789)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
0-3 ay arası	(34)	-
3-6 ay arası	(21)	-
6 aydan daha uzun	(1.989)	(1.789)
	(2.044)	(1.789)

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Ticari borçlar	19.096	10.387
Alınan depozito ve teminatlar	2.539	374
İlişkili taraflara borçlar (Not 23)	2.335	7
Borç senetleri	378	-
Diğer	217	166
	24.565	10.934

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2010	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2010
Mall of İstanbul arsası	619.419	8.417	-	-	1.009	628.845
Bursa Korupark AVM	590.042	-	-	-	(56.451)	533.591
Torium arsası	399.617	37.648	-	-	18.309	455.574
Torun Tower arsası	167.656	23	-	-	71.281	238.960
Bursa Zafer Plaza AVM	149.201	-	-	-	(7.223)	141.978
Antalya Deepo AVM (*)	124.981	-	-	-	50.853	175.834
Antalya Koyunlar arsa (*)	14.772	83	-	-	11.241	26.096
Nishistanbul mağazalar	-	4.339	-	-	20.447	24.786
İstanbul İkitelli K.Çekmece Kayabaşı arsa	13.646	-	-	-	1.963	15.609
İstanbul Beyoğlu Kemankeş binası	11.045	-	-	-	768	11.813
Bursa Korupark bağımsız bölümler	6.051	51	-	-	2.543	8.645
	2.096.430	50.561	-	-	114.740	2.261.731

(*) Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin, ilgili gayrimenkulün, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında, ancak 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 (Not 1). İlgili transfer 31 Mart 2010 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

	1 Ocak 2009	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2009
Mall of İstanbul arsası	414.070	1.297	-	7.560	-	422.927
Bursa Korupark AVM	563.634	49	-	-	(49)	563.634
Torium arsası (*)	93.385	17.005	-	-	16.774	127.164
Torun Tower arsası	149.915	-	-	-	-	149.915
Bursa Zafer Plaza AVM	156.045	-	-	-	-	156.045
Antalya Deepo AVM	100.675	-	-	-	-	100.675
Antalya Koyunlar arsa	21.856	-	-	-	-	21.856
İstanbul İkitelli K.Çekmece Kayabaşı arsa	12.170	-	-	-	-	12.170
İstanbul Beyoğlu Kemankeş binası	10.725	-	-	-	-	10.725
Bursa Korupark bağımsız bölümler	6.090	3.542	-	-	-	9.632
İstanbul İkitelli Küçükçekmece arsa (**)	12.245	-	-	(7.560)	(4.685)	-
	1.540.810	21.893	-	-	12.040	1.574.743

(*) 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla geçerli olan UMS 40, "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardına göre (1 Ocak 2009'dan sonraki revize UMS 40'tan önce) inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlemesi yapılmadığından, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde şirketin sahip olduğu gayrimenkulün 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla taşınan değeri, arsanın inşaat başlamadan önce yapılan son değerlendirilmesindeki gerçeğe uygun değer ve 2008 yılında gerçekleştirilen inşaat maliyetleridir. Ancak 1 Ocak 2009'dan sonra geçerli olan revize UMS 40'a göre ilgili gayrimenkulün değeri 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla hazırlanan değerlendirme raporu çerçevesinde 30 Haziran 2009 itibarıyla 110.159 TL olmuş, ilgili gayrimenkulün 30 Haziran 2009 tarihi itibarıyla finansal tablolara yansayan değeri 16.774 TL artmıştır.

(**) İstanbul İkitelli Küçükçekmece'deki 2453 ve 2859 no'lu parseller, şirketin 29 Haziran 2009 tarihinde T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait olan 858 Ada 2 no'lu parselin satın alınması ile birlikte 858 Ada 1 ve 2 no'lu parsellerin altına tevhit edilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerindeki kredilerden kaynaklanan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	Orijinal tutar	Döviz cinsi	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Mall of İstanbul arsası (*)	166.000	TL	-	166.000
Bursa Korupark AVM	225.000	Avro	432.383	486.068
Torium arsası	120.000	ABD Doları	188.964	180.684
Torun Tower arsası	100.000	ABD Doları	157.470	150.570
			778.817	983.322

(*) 5 Mart 2010 tarihi itibariyle Mall of İstanbul arsası üzerindeki ipotek kaldırılmıştır.

NOT 9 - STOKLAR

Kısa vadeli stoklar

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Arsa	4.655	4.655
Tamamlanmamış konutlar (*)	81.360	53.655
Tamamlanmış konutlar	33.530	42.799
Sipariş avansları	6.909	539
	126.454	101.648

(*) 30 Haziran 2010 tarihi itibariyle Nishistanbul projesinin arsa payı, arsa maliki ile yapılan hasılat paylaşımı sözleşmesi gereği, projenin hasılat payına karşılık gelen 31,764 TL olarak diğer proje maliyetleriyle birlikte tamamlanmamış konutlar altında muhasebeleştirilmektedir (31 Aralık 2009: 18.632 TL).

Şirket, Mayıs 2006 yılında Bursa Mudanya yolu üzerinde Bursa ili, Osmangazi İlçesi'nde 3 etap ve toplam 1.165 konuttan oluşan toplam 83.207,30 m²'lik arsa üzerinde Bursa Korupark Evleri projesine başlamıştır.

Projenin 343 konuttan oluşan birinci etabı ile ilgili 30 Haziran 2010 tarihine kadar 313 konutun satışı ve teslimatını gerçekleştirmiştir (31 Aralık 2009: 304 adet). Birinci etabın inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır.

Projenin 403 konuttan oluşan ikinci etabı ile ilgili 30 Haziran 2010 tarihine kadar 248 konutun satışı ve teslimatını gerçekleştirmiştir (31 Aralık 2009: 191 adet). İkinci etabın inşaatı 2009 yılında tamamlanmıştır. Birinci ve ikinci etapta 30 Haziran 2010 tarihi itibariyle satışlar sonrası kalan satılabilir 185 daire bulunmaktadır. (31 Aralık 2009: 251 adet).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Bursa Korupark Evleri için yapılan bağımsız değerlendirme raporlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Değerleme firması	İnşaat maliyetinin net gerçekleşebilir değere düşürülmesi
30 Haziran 2010	Prime Gayrimenkul A.Ş.	-
29 Aralık 2009	Prime Gayrimenkul A.Ş.	-

Projenin 373 konuttan oluşması planlanan üçüncü etabın inşaatına 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla başlanmamıştır. Prime Gayrimenkul A.Ş. tarafından hazırlanan, 30 Haziran 2010 tarihli ve 2010/TGYO/08 numaralı değerlendirme raporu dikkate alınarak, Bursa Korupark Evleri üçüncü etabın arsası ile ilgili bir değer düşüklüğü mevcut değildir.

Şirket, 26 Ocak 2009 tarihinde müşterek ortak Özyazıcı İnşaat Elektrik, Makine Müşavirlik ve Taahhüt Limited Şirketi ile Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık Torunlar Özyazıcı Proje Ortaklığı'ni kurmuştur. Söz konusu sözleşme İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Köyü mevkiinde gerçekleştirilecek 17'şer katlı toplam 4 blokta konut, ofis ve mağazalardan oluşacak Nishistanbul Projesi ile ilgilidir. 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla projenin kaba inşaatının tamamı ve toplamının yaklaşık %90'ı tamamlanmış bulunmaktadır (31 Aralık 2009: %63).

Sözü geçen 4 bloğun 1'i 63 adet bağımsız ofisten, diğer bloklar ise toplam 585 adet konuttan oluşmakta, 52 adet de mağaza alanı bulunmaktadır. Projenin toplam gelirlerinin %31'i arsa maliki İstanbul Yem Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye verildikten sonra kalan %69'un %60'ı Torunlar GYO ve %40'ı Özyazıcı İnşaat Elektrik, Makine Müşavirlik ve Taahhüt Limited arasında paylaşılacaktır.

Yönetim Nishistanbul projesi bünyesinde bulunan ofisleri ve mağazaları, proje tamamlandıktan sonra kiraya verme amacındadır. İlgili ofisler ve mağazalar yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırılmış ve 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinden taşınmaktadır.

30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla 520 adet daire için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2009: 382 adet). Projenin tamamlanma tarihi ve evlerin teslim tarihi Eylül 2010 olarak planlanmaktadır. 30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla tamamlanmamış konutlar 2009 yılı içerisinde başlayan Nishistanbul projesi ile ilgilidir.

Prime Gayrimenkul A.Ş. tarafından hazırlanan, 30 Haziran 2010 tarihli ve 2010/TGYO/12 numaralı değerlendirme raporu dikkate alınarak, Nishistanbul projesinde devam eden inşaatın net gerçekleşebilir değeri inşaat maliyetinin üzerindedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**

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

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2010	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2010
Maliyet				
Demirbaşlar	160	326	-	486
Taşıtlar	737	110	-	847
	897	436	-	1.333
Birikmiş Amortisman				
Demirbaşlar	97	148	-	245
Taşıtlar	393	40	-	433
	490	188	-	678
Net defter değeri	407			655

	1 Ocak 2009	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2009
Maliyet				
Demirbaşlar	948	48	(719)	277
Taşıtlar	418	352	(33)	737
	1.366	400	(752)	1.014
Birikmiş Amortisman				
Demirbaşlar	397	116	(331)	182
Taşıtlar	340	57	(29)	368
	737	173	(360)	550
Net defter değeri	629			464

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Diğer dönen varlıklar		
Katma değer vergisi ("KDV") alacağı	3.473	891
Gelecek aylara ait giderler	620	27
Verilen iş avansları	27	17
Peşin ödenen vergi ve fonlar	5	18
Diğer	695	723
	4.820	1.676
Diğer duran varlıklar		
KDV alacağı	29.979	29.212
Peşin ödenen giderler	1.626	1.910
	31.605	31.122
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Konut satışlarından alınan avanslar (*)	119.841	65.033
Ödenecek bağışlar (**)	3.400	-
Ertelenen gelirler	2.514	1.021
Ödenecek vergi ve fonlar	1.360	269
Personele borçlar	165	123
Diğer	554	192
	127.834	66.638

(*) 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla konut satışlarından alınan avansların 117.006 TL'lik kısmı Nishistanbul projesi ofis ve ev satışları ile ilgili alınan avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2009: 43.482 TL).

(**) 4.000 TL tutarındaki bağışlar, Grup'un sahip olduğu Korupark AVM'ye metro ile toplu ulaşım sağlanması ve durağa "Korupark" ismi verilmesi amacıyla Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne verilmiştir. 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla ilgili bağışın 600 TL'si belediyeye ödenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 12 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	30 Haziran 2010		31 Aralık 2009	
	%	TL	%	TL
Yeni Gimat	14,83	113.425	14,83	105.657
Netsel	44,60	8.320	44,60	9.821
Nokta İnşaat (*)	-	-	-	-
		121.745		115.478

(*) Nokta İnşaat hisselerinin tamamı 31 Aralık 2009 itibariyle grubun ilişkili şirketlerinden Torunlar Gıda 'ya 4.327 TL'ye satılmıştır.

	1 Ocak- 30 Haziran 2010	1 Ocak- 30 Haziran 2009	1 Nisan- 30 Haziran 2010	1 Nisan- 30 Haziran 2009
Dönem başı	115.478	112.774	115.414	110.415
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	11.011	2.066	9.012	2.245
İştiraklerden alınan temettüler(*)	(4.744)	(4.536)	(2.681)	(2.356)
Dönem sonu	121.745	110.304	121.745	110.304

(*) Alınan temettülerin 2.681 TL'si Yeni Gimat'dan (2009: 2.356 TL), 2.063 TL'si Netsel'den (2009: 2.180 TL) alınmıştır.

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelir ve giderler

	1 Ocak- 30 Haziran 2010	1 Ocak- 30 Haziran 2009	1 Nisan- 30 Haziran 2010	1 Nisan- 30 Haziran 2009
Yeni Gimat	10.449	2.497	8.813	1.457
Netsel	562	860	199	381
Nokta İnşaat	-	(1.291)	-	407
Toplam	11.011	2.066	9.012	2.245

NOT 13 - ŞEREFİYE

	1 Ocak- 30 Haziran 2010	1 Ocak- 30 Haziran 2009	1 Nisan- 30 Haziran 2010	1 Nisan- 30 Haziran 2009
Dönem başı net kayıtlı değer	8.250	8.250	8.250	8.250
İktisaplar	-	-	-	-
Dönem sonu net kayıtlı değer	8.250	8.250	8.250	8.250

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 13 - ŞEREFİYE (Devamı)

Şerefiye, Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık Torunlar Özyazıcı'nın kurulması aşamasında projeye girme bedeli olarak müteşebbis ortak Özyazıcı İnşaat Elektrik, Makine, Müşavirlik ve Taahhüt Ltd. Şti.' ye verilmiştir. Nishistanbul Projesi'nin sonunda bu tutar adi ortaklık yeni bir projeye başlamaz ise giderleştirilecektir.

30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla, Torunlar Özyazıcı'nın yürüttüğü Nishistanbul Projesi'ne bağımsız değerlendirme çalışması yapılmıştır. Prime Gayrimenkul A.Ş. tarafından hazırlanan, 30 Haziran 2010 tarihli ve 2009/TGYO/12 numaralı değerlendirme raporu dikkate alınarak, şerefiye ile ilgili bir değer düşüklüğü olmadığı sonucuna varılmıştır.

NOT 14 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Alınan ipotekler	36.000	36.000
Alınan teminatlar	24.032	10.255

30 Haziran 2010 itibarıyla Şirket'in operasyonel finansal kiralamalardan elde edilecek tahmini asgari kira gelirlerinin toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Operasyonel kiralama gelirleri		
0-1 yıl arası	48.819	45.276
Operasyonel kiralama gelirleri		
1-5 yıl arası	224.187	192.507

Grup'un 30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	795.873	1.068.520
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.510	1.500
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	-	-
	799.383	1.070.020

30 Haziran 2010 itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 778.817 TL tutarında ipotegi bulunmaktadır (31 Aralık 2009: 983.322 TL) (Not 8).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 2010		31 Aralık 2009	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Aziz Torun	49,960	87.980	49,960	87.980
Mehmet Torun	49,920	87.909	49,920	87.909
Torun Pazarlama A.Ş.	0,076	133	0,076	133
Y. Emre Torun	0,040	70	0,040	70
Ali Coşkun	0,002	4	0,002	4
Mahmut Karabıyık	0,002	4	0,002	4
Ödenmiş sermaye toplamı		176.100		176.100

Şirket, 23 Aralık 2008 tarihi itibarıyla tescil edilen sermaye artırımına göre, 54.858 TL'si aynı, 2.864 TL'si geçmiş yıl karlarından, 18.378 TL 'si nakden karşılanmak üzere ödenmiş sermayesini 100.000 TL'den 176.100 TL'ye çıkartmıştır. Aynı sermaye artışı için kullanılan arsanın (Torium arsası) değeri 20 Mart 2008 tarihli Büyükçekmece 3.Asliye Hukuk Mahkemesi 2008/55 ve 2008/57 dosya numaralı tespit tutanaklarıyla belirlenmiştir. Torium arsasının 28 Mart 2008 tarihi itibarıyla Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 56.685 TL olarak belirtilmiştir.

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 itibarıyla 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:

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

SPK'nın 28 Ocak 2010 tarihli kararı gereğince 2009 yılı faaliyetlerinden elde edilen karların dağıtım esasları ile ilgili olarak payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. SPK'nın halka açık şirketlerin kar dağıtım esaslarını düzenlediği Seri: IV, No:27 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve ortaklıklar tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit veya temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımı yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, 2009 yılı faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu vardır.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

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

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Ödenmiş sermaye	176.100	176.100
Yasal yedekler	7.279	7.279
Geçmiş yıl karları	1.621.789	1.086.148
Net dönem karı	147.903	535.641
	1.953.071	1.805.168

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 16 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ

	1 Ocak- 30 Haziran 2010	1 Ocak- 30 Haziran 2009	1 Nisan- 30 Haziran 2010	1 Nisan- 30 Haziran 2009
Satış gelirleri				
Kira gelirleri	24.435	19.819	12.212	10.088
Konut satış gelirleri	21.271	43.054	10.485	41.869
Elektrik satış gelirleri (*)	3.232	3.540	1.599	1.845
Diğer	918	5.810	515	323
	49.856	72.223	24.811	54.125
Satışların maliyeti				
Satılan konut maliyetleri	(10.792)	(23.228)	(5.380)	(22.538)
Elektrik giderleri (*)	(2.856)	(3.344)	(1.390)	(1.737)
Kira giderleri	(2.042)	(1.137)	(1.359)	(454)
Diğer	(371)	(214)	(219)	(24)
	(16.061)	(27.923)	(8.348)	(24.753)
Brüt Kar	33.795	44.300	16.463	29.372

(*) Elektrik gelirleri ve giderleri, Şirket'in sahip olduğu alışveriş merkezlerinin elektrik giderlerinin Şirket tarafından üstlenildikten sonra alışveriş merkezini işleten ilişkili şirketlere yansıtılması sonucu oluşmaktadır.

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden elde edilen kira gelirleri ve hafriyat alanı kira gelirlerinden oluşmaktadır. Grup'un faal alışveriş merkezleri, Ankara Ankamall, Bursa Korupark, Bursa Zafer Plaza ve Antalya Deepo'dur. Ankamall, şirketin iştiraklerinden Yeni Gimat'a aittir. Bursa Korupark ve Antalya Deepo'nun işletmesi için ilişkili şirketlerden Torun AVM Yatırım ve Yönetim A.Ş. ("Torun AVM"), Bursa Zafer Plaza için ise Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır (Not 23).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**

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

NOT 17 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Haziran 2010	1 Ocak- 30 Haziran 2009	1 Nisan- 30 Haziran 2010	1 Nisan- 30 Haziran 2009
Genel yönetim giderleri				
Bağışlar (*)	(4.000)	-	(4.000)	-
Vergi, resim ve harçlar	(2.298)	(1.205)	(1.927)	(1.155)
Personel giderleri	(452)	(340)	(252)	(174)
Danışmanlık giderleri	(251)	(215)	(85)	(21)
Amortisman giderleri (Not 10)	(188)	(173)	(161)	(117)
Diğer	(302)	(228)	(211)	(184)
	(7.491)	(2.161)	(6.636)	(1.651)

(*) 4.000 TL tutarındaki bağışlar, Grup'un sahip olduğu Korupark AVM'ye metro ile toplu ulaşım sağlanması ve durağa "Korupark" ismi verilmesi amacıyla Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne verilmiştir.

Pazarlama satış giderleri

Konut satışı pazarlama giderleri	(684)	(1.861)	(478)	(1.654)
Alışveriş merkezi pazarlama giderleri	(502)	(588)	(222)	(334)
Alışveriş organizasyon giderleri	(207)	(125)	(151)	(57)
Gazete dergi ve TV reklam giderleri	(196)	(601)	(120)	(270)
Diğer	(98)	(103)	(38)	(14)
	(1.687)	(3.278)	(1.009)	(2.329)

NOT 18 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 30 Haziran 2010	1 Ocak- 30 Haziran 2009	1 Nisan- 30 Haziran 2010	1 Nisan- 30 Haziran 2009
Satılan konut maliyetleri	(10.792)	(23.228)	(5.380)	(22.538)
Bağışlar	(4.000)	-	(4.000)	-
Elektrik giderleri	(2.856)	(3.344)	(1.390)	(1.737)
Vergi, resim ve harçlar	(2.298)	(1.205)	(1.927)	(1.156)
Kira giderleri	(2.042)	(1.137)	(1.359)	(454)
Konut satışı pazarlama giderleri	(684)	(1.861)	(478)	(1.654)
Alışveriş merkezi pazarlama giderleri	(502)	(588)	(222)	(334)
Personel giderleri	(452)	(340)	(252)	(174)
Danışmanlık giderleri	(251)	(215)	(85)	(21)
Gazete dergi ve TV reklam giderleri	(196)	(601)	(120)	(270)
Amortisman giderleri (Not 10)	(188)	(173)	(161)	(117)
Hafriyat alanı kira giderleri	-	(206)	-	(113)
Diğer	(978)	(464)	(619)	(165)
	(25.239)	(33.362)	(15.993)	(28.733)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 19 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

	1 Ocak- 30 Haziran 2010	1 Ocak- 30 Haziran 2009	1 Nisan- 30 Haziran 2010	1 Nisan- 30 Haziran 2009
Diğer faaliyet gelirleri				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları (Not 8) (*)	114.740	12.040	114.740	(4.734)
Diğer	184	181	60	39
	114.924	12.221	114.800	(4.695)

(*) 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla geçerli olan UMS 40, "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardına göre (1 Ocak 2009'dan sonraki revize UMS 40'tan önce) inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlemesi yapılamadığından, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde şirketin sahip olduğu gayrimenkulün 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla taşınan değeri, arsanın inşaat başlamadan önce yapılan son değerlendirme çalışmasındaki gerçeğe uygun değer ve 2008 yılında gerçekleştirilen inşaat maliyetleridir. Ancak 1 Ocak 2009'dan sonra geçerli olan revize UMS 40'a göre ilgili gayrimenkulün değeri 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla hazırlanan değerlendirme raporu çerçevesinde 30 Haziran 2009 itibarıyla 110.159 TL olmuş, ilgili gayrimenkulün 30 Haziran 2009 tarihi itibarıyla finansal tablolara yansayan değeri 16.774 TL artırılmıştır (Not 8).

Diğer faaliyet giderleri

Diğer	(831)	(763)	(609)	(747)
	(831)	(763)	(609)	(747)

NOT 20 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak- 30 Haziran 2010	1 Ocak- 30 Haziran 2009	1 Nisan- 30 Haziran 2010	1 Nisan- 30 Haziran 2009
Finansal gelirler				
Kur farkı geliri, net	23.922	-	17.206	8
Vadeli mevduat faiz gelirleri	6.056	3.595	3.831	1.081
Diğer finansal gelirler	233	1.151	66	(696)
	30.211	4.746	21.103	393

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 20 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak- 30 Haziran 2010	1 Ocak- 30 Haziran 2009	1 Nisan- 30 Haziran 2010	1 Nisan- 30 Haziran 2009
Finansal giderler				
Faiz gideri	(30.255)	(16.678)	(24.500)	(7.747)
Türev finansal araçlardan oluşan giderler (*)	(1.305)	-	(1.305)	-
Kur farkı gideri, net (**)	-	(3.234)	-	35.779
Diğer finansal giderler	-	-	46	1.499
	(31.560)	(19.912)	(25.759)	29.531

(*) Finansal araçlardan oluşan gelirler, faiz swaplı türev finansal araçlardan kaynaklanmaktadır.

(**) Grup, raporlama tarihi itibarıyla kur farklarını net olarak gösterdiğinden 1 Nisan - 30 Haziran 2009 hesap dönemi için kur farkı geliri finansal giderler içerisinde gösterilmiştir.

NOT 21 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2010	1 Ocak- 30 Haziran 2009	1 Nisan- 30 Haziran 2010	1 Nisan- 30 Haziran 2009
Hissedarlara ait net zarar	147.903	37.219	126.896	52.119
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	176.100.000	176.100.000	176.100.000	176.100.000
Hisse başına kar (tam TL)	0,84	0,21	0,72	0,30

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d 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.

30 Haziran tarihlerinde sona eren ara döneme ait kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2010	1 Ocak- 30 Haziran 2009	1 Nisan- 30 Haziran 2010	1 Nisan- 30 Haziran 2009
Cari dönem kurumlar vergisi	(469)	-	(469)	-
Ertelenen vergi	-	-	-	-
	(469)	-	(469)	-

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 hesaplanmaktadır.

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflardan alınan krediler		
Torunlar Gıda	-	1.982
	-	1.982

Şirket, ilişkili taraflardan Torunlar Gıda'dan avans niteliğinde kredi kullanmıştır. Bu avans niteliğindeki kredinin faizi ilişkili şirketler arasında piyasa faiz oranları kullanılarak belirlenmiştir. 30 Haziran 2010 tarihi itibariyle Şirket'in ilişkili taraflara finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2008: TL: %14,50; Avro: %4,00).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Torun Yapı	2.334	-
Diğer	1	7
	2.335	7

30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla Torun Yapı'ya olan ticari borç, Torun Yapı'nın inşaatı devam eden projelerde yüklenici firma olarak çalışmasından kaynaklanmaktadır.

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflardan finansal alacaklar		
Nokta İnşaat	-	29.237
	-	29.237

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Torun AVM	2.617	4.666
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	205	2.146
Torun Yapı	16	7.341
	2.838	14.153

Torun AVM, Grup'un sahip olduğu Antalya Deepo AVM ve Bursa Korupark AVM'lerinin işletmeciliğini yapmaktadır. Bursa Korupark AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, AVM'nin net işletme karının %97'si Torunlar GYO'ya verilmektedir. Antalya Deepo AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, AVM'nin net işletme karının %95'i TRN'ye verilmektedir.

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 2010, 2009 ve 2008 yılları için yıllık sabit 8.400 TL kira geliri elde etmektedir.

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflardan alınan senetler		
Torunlar Gıda (*)	4.327	4.327
Aziz Torun	-	2.975
Mehmet Torun	-	2.975
	4.327	10.277

(*) Torunlar Gıda'dan alınan vadesi 31 Aralık 2010 olan senetler Nokta İnşaat'ın satışı ile ilgilidir (Not 12).

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflardan diğer çeşitli alacaklar		
Nokta İnşaat	-	211
Torunlar Gıda	-	418
	-	629

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- b) 30 Haziran 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alınan kira ve faiz gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2010	1 Ocak- 30 Haziran 2009	1 Nisan- 30 Haziran 2010	1 Nisan- 30 Haziran 2009
İlişkili taraflara yapılan satışlar				
Torun AVM	20.490	17.942	9.431	9.224
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	4.200	4.200	2.100	2.100
Torun Yapı	85	130	79	7
Torunlar Gıda	12	-	6	-
Aziz Torun (*)	-	3.254	-	3.254
Mehmet Torun (*)	-	3.254	-	3.254
	24.787	28.780	11.616	17.839

- (*) 01 Ocak - 30 Haziran 2009 döneminde, Aziz Torun ve Mehmet Torun'a yapılan satışlar, Korupark Evleri'nden toplam 4,021.78 m² alanlı 16 adet daire tutarından oluşmaktadır. Torunlar Gıda'dan alınan 31 Aralık 2010 vadeli senetler Nokta İnşaat'ın satışı ile ilgilidir.

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 2010 ve 2009 yılları için yıllık sabit 8.400 TL kira geliri elde etmektedir.

- c) 30 Haziran 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ödenen komisyon, hizmet ve faiz giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2010	1 Ocak- 30 Haziran 2009	1 Nisan- 30 Haziran 2010	1 Nisan- 30 Haziran 2009
İlişkili taraflardan yapılan alımlar				
Torun Yapı	6.970	6.479	3.030	5.743
Torun AVM	1.052	-	729	-
Torunlar Gıda	49	11	34	-
Torun Pazarlama A.Ş.	9	13	2	7
	8.080	6.503	3.795	5.750

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara faiz gelirleri ve giderleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2010	1 Ocak- 30 Haziran 2009	1 Nisan- 30 Haziran 2010	1 Nisan- 30 Haziran 2009
Faiz gelirleri:				
Nokta İnşaat	-	647	-	155
	-	647	-	155
Faiz giderleri:				
Torunlar Gıda	4	185	-	67
	4	185	-	67

d) Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

	1 Ocak- 30 Haziran 2010	1 Ocak- 30 Haziran 2009	1 Nisan- 30 Haziran 2010	1 Nisan- 30 Haziran 2009
Ücret ve primler	429	157	230	85
	429	157	230	85

NOT 24 - 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.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

30 Haziran 2010 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	137.140	164.717	91.110	73.607	-	-
Ticari borçlar	22.230	22.230	22.230	-	-	-
İlişkili taraflara borçlar	2.335	2.335	2.335	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	127.834	127.834	119.788	8.046	-	-
	289.539	317.116	235.463	81.653	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	629.937	729.509	-	-	545.777	183.732
Borç karşılıkları	12	12	-	-	-	12
	629.949	729.521	-	-	545.777	183.744
	919.488	1.046.637	235.463	81.653	545.777	183.744
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	255.010	255.010	-	-	-	255.010
Türev nakit çıkışları	(255.010)	(255.010)	-	-	-	(255.010)
Vadeli döviz işlemleri, net nakit girişi	-	-	-	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2009 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	162.179	187.603	17.838	169.765	-	-
Ticari borçlar	10.927	10.927	6.413	4.514	-	-
İlişkili taraflara borçlar	1.989	1.989	7	1.982	-	-
Borç karşılıkları	-	-	-	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	66.638	66.638	1.727	64.911	-	-
	241.733	267.157	25.985	241.172	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	462.881	538.467	-	-	372.559	165.908
Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-
Borç karşılıkları	5	5	-	-	-	5
	462.886	538.472	-	-	372.559	165.913
	704.619	805.629	25.985	241.172	372.559	165.913
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	291.641	291.641	-	-	-	291.641
Türev nakit çıkışları	(291.641)	(291.641)	-	-	-	(291.641)
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.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket'in bilançosunda diğer finansal yükümlülük olarak sınıfladığı türev finansal araçları fiyat değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 30 Haziran 2010 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 51 TL yüksek/düşük olacaktı.

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 30 Haziran 2010 tarihinde ABD Doları ve Avro para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 1.314 TL düşük/yüksek olacaktı.

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2010 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	%9,44	%4,08	%5,58
Ticari alacaklar	%8,09	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	%9,42	%4,94	%4,83
İlişkili taraflara borçlar	%6,99	%0,44	%0,34
Ticari borçlar	%7,03	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	%6,98	%4,91	%5,65
31 Aralık 2009 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	%10,47	%3,68	-
Ticari alacaklar	%8,49	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	%11,56	%4,64	%5,64
İlişkili taraflara borçlar	-	-	%5,53
Ticari borçlar	%7,01	%0,66	%0,25
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	%21,02	%4,54	%5,91

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	262.141	72.617
Finansal borçlar	471.949	285.243
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	298.100	341.799

Şirket'in 30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	74.559	160.492	27.090	147	262.288
Ticari alacaklar	44.233	-	3.613	-	47.846
İlişkili taraflardan alacaklar	-	7.165	-	-	7.165
Diğer dönen varlıklar	4.820	-	-	-	4.820
Stoklar	-	-	-	126.454	126.454
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	2.261.731	2.261.731
Maddi varlıklar	-	-	-	655	655
Şerefiye	-	-	-	8.250	8.250
Özkaynak yöntemi ile değerlenen yatırımlar	-	-	-	121.745	121.745
Diğer duran varlıklar	-	-	31.605	-	31.605
Toplam varlıklar	123.612	167.657	62.308	2.518.982	2.872.559
Banka kredileri	(495.339)	(271.434)	-	-	(766.773)
Finansal kiralama borçları	(257)	(40)	(7)	-	(304)
Ticari borçlar	(22.230)	-	-	-	(22.230)
İlişkili taraflara borçlar	(2.335)	-	-	-	(2.335)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	(12)	(12)
Diğer yükümlülükler	(127.834)	-	-	-	(127.834)
Toplam kaynaklar	(647.995)	(271.474)	(7)	(12)	(919.488)
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(524.383)	(103.817)	62.301	2.518.970	1.953.071

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2009				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	72.617	-	-	22	72.639
Ticari alacaklar	15.243	7.288	5.310	-	27.841
İlişkili taraflardan alacaklar	-	52.137	2.159	-	54.296
Diğer dönen varlıklar	1.676	-	-	-	1.676
Stoklar	-	-	-	101.648	101.648
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	2.096.430	2.096.430
Maddi varlıklar	-	-	-	407	407
Şerefiye	-	-	-	8.250	8.250
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	115.478	115.478
Diğer duran varlıklar	-	-	31.122	-	31.122
Toplam varlıklar	89.536	59.425	38.591	2.322.235	2.509.787
Banka kredileri	(308.117)	(107.159)	(208.122)	-	(623.398)
Finansal kiralama borçları	(410)	(1.229)	(23)	-	(1.662)
Ticari borçlar	(6.413)	(4.514)	-	-	(10.927)
İlişkili taraflara borçlar	(7)	(1.982)	-	-	(1.989)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	(5)	(5)
Diğer yükümlülükler	(1.726)	(64.912)	-	-	(66.638)
Toplam kaynaklar	(316.673)	(179.796)	(208.145)	(5)	(704.619)
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(227.137)	(120.371)	(169.554)	2.322.230	1.805.168

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.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2010	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	7.165	47.846	262.275
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	7.165	44.589	262.275
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.213	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	2.044	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.044)	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2009	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	54.296	27.841	72.621
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	2.520	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	54.296	23.462	72.621
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	2.520	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	2.520	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.859	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.859)	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - 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

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Grup 1	-	-
Grup 2	44.589	24.797
Grup 3	-	-
	44.589	24.797

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

b) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
0-1 ay arası	1.192	-
1-3 ay arası	21	-
3-12 ay arası	-	-
1-5 yıl arası	-	2.520
	1.213	2.520

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 sığırına 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.

Döviz kuru riskinin yönetilmesinde gerekli olması durumunda türev işlemler de yapılmaktadır. Bu kapsamda Grup'un asıl olarak tercih ettiği yöntem vadeli döviz işlemleridir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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 30 Haziran 2010'dan itibaren uzun vadeli yabancı para cinsi borçlarından kaynaklanan kur riskini Antalya Deepo AVM ve Bursa Korupark AVM Projeleri ile ilgili kira sözleşmelerini yabancı para cinsinden düzenleyerek dengelemeyi planlamaktadır. Bu sözleşmelerle ilgili gelirlerin vadeleri yabancı para yükümlülüklerin vadeleri göz önünde bulundurularak düzenlenmiştir.

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

Şirket 2010 ve 2009 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Varlıklar	209.638	60.961
Yükümlülükler	(750.214)	(605.747)
Net bilanço pozisyonu	(540.576)	(544.786)
Bilanço dışı türev enstrümanların net pozisyonu	-	-
Yabancı para varlık pozisyonu - net	(540.576)	(544.786)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2010 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	23.769	104.122	209.638
Ticari alacaklar	670	1.746	4.037
Parasal finansal varlıklar	23.099	102.376	205.601
Diğer	-	-	-
Toplam varlıklar	23.769	104.122	209.638
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(11.800)	(62.012)	(120.326)
Ticari borçlar	(376)	(913)	(2.160)
Finansal yükümlülükler	(11.424)	(60.378)	(117.031)
Parasal olan diğer finansal yükümlülükler	-	(721)	(1.135)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(125.618)	(246.706)	(629.888)
Finansal yükümlülükler	(125.618)	(246.706)	(629.888)
Parasal olmayan diğer finansal yükümlülükler	-	-	-
Toplam yükümlülükler	(137.418)	(308.718)	(750.214)
Net bilanço pozisyonu	(113.649)	(204.596)	(540.576)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	135.000	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	(135.000)	-	-
Döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünlerin net pozisyonu	-	-	-
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(113.649)	(204.596)	(540.576)

Net yabancı para pozisyonu, para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

Avro karşısında	(218.399)
Amerikan Doları karşısında	(322.177)
Net yabancı para pozisyonu	(540.576)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2009 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	28.219	-	60.961
Ticari alacaklar	13.741	-	29.685
Parasal finansal varlıklar	14.478	-	31.276
Diğer	-	-	-
Toplam varlıklar	28.219	-	60.961
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(3.534)	(66.901)	(108.368)
Ticari borçlar	(232)	(76)	(615)
Finansal yükümlülükler	(3.302)	(66.147)	(106.732)
Parasal olan diğer finansal yükümlülükler	-	(678)	(1.021)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(138.252)	(131.974)	(497.379)
Finansal yükümlülükler	(138.252)	(131.974)	(497.379)
Parasal olmayan diğer finansal yükümlülükler	-	-	-
Toplam yükümlülükler	(141.786)	(198.875)	(605.747)
Net bilanço pozisyonu	(113.567)	(198.875)	(544.786)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	135.000	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	(135.000)	-	-
Döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünlerin net pozisyonu	-	-	-
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(113.567)	(198.875)	(544.786)

Net yabancı para pozisyonu, para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

Avro karşısında	(245.340)
Amerikan Doları karşısında	(299.446)
Net yabancı para pozisyonu	(544.786)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - 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.

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

30 Haziran 2010

	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	(20.460)	20.460	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(20.460)	20.460	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(11.365)	11.365	-	-
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(11.365)	11.365	-	-

31 Aralık 2009

	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	(19.888)	19.888	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(19.888)	19.888	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(11.357)	11.357	-	-
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(11.357)	11.357	-	-

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.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Toplam yükümlülükler	791.642	637.976
Hazır değerler	262.288	72.639
Net yükümlülük	529.354	565.337
Özkaynaklar	1.953.071	1.805.168
Yatırılan sermaye	176.100	176.100
Net yükümlülük/ özkaynak oranı	%27	%31

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili 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.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

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>	
	<u>30 Haziran</u> <u>2010</u>	<u>31 Aralık</u> <u>2009</u>	<u>30 Haziran</u> <u>2010</u>	<u>31 Aralık</u> <u>2009</u>
Finansal borçlar	760.622	618.552	838,739	668.604

NOT 26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

20 Ağustos 2010 tarihi itibarıyla Grup'un Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklarından Torunlar Özyazıcı'nın sürdürdüğü Nishistanbul projesindeki konut ve ofislerden 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla stoklarda taşınan değeri 59.203 TL olan 173 adet konut ve ofisin, 73.214 TL tutarlık fatura karşılığı tapu devirleri gerçekleştirilmiştir.

.....