

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>KONSOLİDE BİLANÇOLAR.....</b>	<b>1</b>
<b>KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI .....</b>	<b>2</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI .....</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI .....</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR .....</b>	<b>5-35</b>
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	5-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	8-13
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	14
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	15
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR VE BORÇLAR.....	16-17
NOT 6 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER.....	18
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	19
NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	20-21
NOT 9 STOKLAR .....	21-22
NOT 10 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	22-23
NOT 11 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	23-24
NOT 12 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	24-25
NOT 13 ÖZKAYNAKLAR.....	25
NOT 14 ESAS FAALİYET GELİRLERİ.....	26
NOT 15 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....	26-27
NOT 16 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER .....	27
NOT 17 FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER.....	28
NOT 18 HİSSE BAŞINA KAZANÇ .....	28
NOT 19 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	29
NOT 20 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	29-31
NOT 21 YABANCI PARA POZİSYONU .....	32-33
NOT 22 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	34-35

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2011 VE 31 ARALIK 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇOLAR

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

	Not referansları	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>814.302</b>	<b>572.789</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	442.136	438.664
Finansal yatırımlar	5	238.009	-
Ticari alacaklar	7	63.789	49.706
İlişkili taraflardan alacaklar	20	17.032	35.417
Ticari alacaklar	7	46.757	14.289
Stoklar	9	52.374	43.061
Verilen avanslar	10	10.515	1.759
Diğer dönen varlıklar	10	7.479	39.599
<b>Duran varlıklar</b>		<b>2.794.475</b>	<b>2.631.050</b>
Finansal yatırımlar	5	-	29.459
Ticari alacaklar	7	29.484	4.729
Stoklar	9	263.289	6.992
Özkaynak yöntemi ile değerlenen yatırımlar	11	127.014	125.458
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	2.266.159	2.388.865
Maddi duran varlıklar		1.621	1.115
Maddi olmayan duran varlıklar		102	82
Verilen avanslar	10	61.750	61.750
Diğer duran varlıklar	10	45.056	12.600
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>3.608.777</b>	<b>3.203.839</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>368.794</b>	<b>282.544</b>
Finansal borçlar	5	296.559	231.141
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar		-	20
Diğer finansal yükümlülükler	6	1.950	3.877
Ticari borçlar	7	60.241	34.536
İlişkili taraflara borçlar	20	27.294	3.501
Ticari borçlar	7	32.947	31.035
Dönem karı vergi yükümlülüğü	19	1.391	-
Alınan avanslar	10	794	3.110
Diğer yükümlülükler	10	7.859	9.860
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>931.402</b>	<b>552.212</b>
Finansal borçlar	5	742.374	552.122
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		159	90
Alınan avanslar	10	188.869	-
<b>Özkaynaklar</b>		<b>2.308.581</b>	<b>2.369.083</b>
Ödenmiş sermaye	13	224.000	224.000
Hisse senedi ihraç primleri		301.770	301.770
Yasal yedekler		4.560	3.127
Geçmiş yıl karları		1.826.100	1.625.941
Net dönem (zararı)/karı		(47.849)	214.245
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>3.608.777</b>	<b>3.203.839</b>
<b>Koşullu varlık ve yükümlülükler</b>	12		

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Not referansları	1 Ocak-30 Eylül 2011	1 Ocak-30 Eylül 2010	1 Temmuz-30 Eylül 2011	1 Temmuz-30 Eylül 2010
Satış gelirleri (net)	14	121.248	150.868	38.106	101.012
Satışların maliyeti (-)	14	(47.987)	(96.019)	(13.474)	(79.958)
<b>Brüt kar</b>		<b>73.261</b>	<b>54.849</b>	<b>24.632</b>	<b>21.054</b>
Genel yönetim giderleri (-)	15	(9.571)	(9.450)	(2.152)	(1.959)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	15	(6.052)	(2.774)	(1.592)	(1.087)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları/(azalışları)		-	114.740	-	-
Diğer faaliyet gelirleri		2.271	778	913	595
Diğer faaliyet giderleri (-)		(159)	(979)	(24)	(148)
<b>Faaliyet karı</b>		<b>59.750</b>	<b>157.164</b>	<b>21.777</b>	<b>18.455</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarından paylar	11	8.053	13.609	3.805	2.598
Finansal gelirler	17	37.453	42.377	15.069	23.024
Finansal giderler (-)	17	(151.714)	(30.778)	(81.416)	(10.075)
<b>Vergi öncesi (zarar)/kar</b>		<b>(46.458)</b>	<b>182.372</b>	<b>(40.765)</b>	<b>34.002</b>
Vergi gideri	19	(1.391)	(833)	(521)	(364)
<b>Dönem (zararı)/karı</b>		<b>(47.849)</b>	<b>181.539</b>	<b>(41.286)</b>	<b>33.638</b>
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-
<b>Toplam kapsamlı (gider)/gelir</b>		<b>(47.849)</b>	<b>181.539</b>	<b>(41.286)</b>	<b>33.638</b>
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi		224.000.000	224.000.000	224.000.000	224.000.000
<b>Hisse başına (zarar)/kar (tam TL)</b>	<b>18</b>	<b>(0,21)</b>	<b>0,81</b>	<b>(0,18)</b>	<b>0,15</b>

1 Ocak - 30 Eylül 2011 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, 11 Kasım 2011 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 EYLÜL 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Hisse Senedi ihraç primleri	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Özkaynak toplamı
<b>31 Aralık 2009</b>	<b>176.100</b>	-	<b>3.127</b>	<b>1.090.300</b>	<b>535.641</b>	<b>1.805.168</b>
<b>1 Ocak 2010</b>	<b>176.100</b>	-	<b>3.127</b>	<b>1.090.300</b>	<b>535.641</b>	<b>1.805.168</b>
Transferler	-	-	-	535.641	(535.641)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	181.539	181.539
<b>30 Eylül 2010</b>	<b>176.100</b>	-	<b>3.127</b>	<b>1.625.941</b>	<b>181.539</b>	<b>1.986.707</b>
<b>1 Ocak 2011</b>	<b>224.000</b>	<b>301.770</b>	<b>3.127</b>	<b>1.625.941</b>	<b>214.245</b>	<b>2.369.083</b>
Transferler	-	-	1.433	212.812	(214.245)	-
Temettü dağıtımı	-	-	-	(12.653)	-	(12.653)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(47.849)	(47.849)
<b>30 Eylül 2011</b>	<b>224.000</b>	<b>301.770</b>	<b>4.560</b>	<b>1.826.100</b>	<b>(47.849)</b>	<b>2.308.581</b>

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Not referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı</b>			
Toplam kapsamlı (zarar)/gelir		(47.849)	181.539
<b>Vergi öncesi kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler</b>			
Vergi gideri	19	1.391	833
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları		-	(114.740)
Gerçekleşmemiş kur farkı giderleri/(gelirleri)		99.107	(26.735)
Faiz gelirleri	17	(34.652)	(9.558)
Faiz giderleri		26.773	29.864
Amortisman	15, 16	191	282
Kıdem tazminatı karşılığı		69	10
Diğer finansal gelirler		(468)	(466)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	11	(8.053)	(13.609)
Şüpheli ticari alacak karşılığı gideri	7	-	255
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değerlendirme farkı (geliri)/gideri		(1.927)	776
Giderleştirilen şerefiye		-	8.250
<b>Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit</b>		<b>34.582</b>	<b>56.701</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
İlişkili taraflardan alacaklardaki değişim		18.385	45.449
İlişkili taraflara borçlardaki değişim		23.793	440
Stoklardaki değişim		(62.377)	5.909
Ticari alacaklardaki değişim		(57.223)	15.194
Ticari borçlardaki değişim		2.360	16.504
Verilen avanslar ve diğer varlıklardaki değişim		(9.092)	(1.875)
Alınan avanslar ve diğer yükümlülüklerdeki değişim		184.552	(26.859)
<b>İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit</b>		<b>134.980</b>	<b>111.463</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilaveler	8	(80.527)	(81.930)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ilaveler		(717)	(1.237)
İştiraklerden temettü geliri	11	6.497	4.744
Finansal yatırımlardaki artış		(208.550)	-
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(283.297)</b>	<b>(78.423)</b>
Tahsil edilen/(ödenen faizler)		7.879	(13.407)
Alınan banka kredileri		402.962	272.672
Ödenen banka kredileri		(280.186)	(110.767)
Ödenen temettüleri		(12.653)	-
<b>Finansal faaliyetlerden elde edilen net nakit</b>		<b>118.002</b>	<b>148.498</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış</b>		<b>(30.315)</b>	<b>181.538</b>
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	4	438.664	72.639
Nakit ve kredili mevduat hesapları kur farkı karı/(zararı)		33.787	(5.350)
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>	<b>4</b>	<b>442.136</b>	<b>248.827</b>

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET 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. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmektedir. Grup'un 30 Eylül 2011 itibariyle toplam personel sayısı 80'dir (30 Eylül 2010: 117). Torunlar GYO'nun dönem sonu personel sayısı 59'dur (30 Eylül 2010: 34) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 13).

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 iştigal etmektir.

#### **Bağlı Ortaklıklar**

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

<b>Bağlı ortaklık</b>	<b>Faaliyet konusu</b>
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. Toray Danış için 31 Mart 2011'de tasfiye başvurusunda bulunmuş olup 2011 yılı içerisinde tasfiye edilecektir.

#### ***TRN***

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET 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):

<b>Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar</b>	<b>Faaliyet konusu</b>	<b>Müteşebbis ortaklar</b>
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 Aşçıoğlu Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı ("Torunlar Aşçıoğlu Kapıcıoğlu")	Konut projesi	Aşçıoğlu İnşaat Taah. Turizm Ticaret A.Ş. Kapıcıoğlu İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş.

##### ***Torunlar Özyazıcı***

Torunlar Özyazıcı; 26 Ocak 2009 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuştur. Proje ortaklığının amacı; Yenibosna İstanbul'da Nishistanbul projesinin inşaatının yapılması ve satılmasıdır. Bu proje 17'şer katlı 4 bloktan oluşan toplam 63 ofis, 585 konut, 52 adet mağazayı içermektedir. 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla inşaat tamamlanmış olup satışı yapıp teslim edilen konut sayısı 585, ofis sayısı 63, mağaza sayısı 52'dir. Elinde kalan SPA (sosyal tesis) 1.191,45 m<sup>2</sup>'dir.

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 dağıtım konudur. Torunlar Özyazıcı projenin tamamlanmasını takiben 2011 yılı sonunda tasfiye başvurusunda bulunularak tasfiye edilecektir.

##### ***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 Müştemilatlarının", Samsun Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'na projesi onaylatılarak, alışveriş merkezi ve/veya otel olarak yenilenmesi; iki katlı yer altı otoparkının yapılarak, işletme hakkının Samsun Büyükşehir Belediyesine bırakılması; tapuya 30 yıl süre ile sınırlı ayni hak tesisi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi) yapılarak, alışveriş merkezi ve/veya otelin işletme cirosundan Samsun Büyükşehir Belediyesine pay verilmek suretiyle, 30 yıl süre ile işletilmesi; süre sonunda, Samsun Büyükşehir Belediyesine devredilmesi işi ihalesini Şirket'in dahil olduğu ortak girişim grubu kazanmış olup, söz konusu iş ile alakalı olarak, 7 Ocak 2010 tarihinde TTA Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş. unvanıyla kurulmuştur. 2011 yılı içerisinde inşaatına başlanan alışveriş merkezi projesi "Bulvar AVM Projesi" için 7.040 TL (Not 8) yatırım harcaması yapılmış olup, projenin 2012 ikinci çeyreğinde faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

TTA'nın ortaklık yapısı %40 Torunlar GYO, %8 Torunlar Gıda Sanayi Ticaret A.Ş., %2 Torun ailesi ve %50 Anatterra Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Tic. A.Ş. şeklindedir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

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

##### *Torunlar Aşçıoğlu Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı*

Mülkiyeti T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, Ali Sami Yen Stadyumunun bulunduğu, 58 Pafta, 1199 ada, 384 no.lu parselin arsa satışı karşılığı gelir paylaşım işi, özel teknik şartnamede belirtilen ada parsellerdeki arsa üzerine, tüm giderleri yüklenici tarafından karşılanmak üzere, turizm ticaret alanları ve rekreasyon alanının yapılması işini Şirket'in dahil olduğu ortak girişim grubu kazanmış olup, söz konusu iş ile alakalı olarak, 18 Ekim 2010 tarihinde Torunlar Aşçıoğlu Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı unvanıyla kurulmuştur. Ortaklık yapısı %65 Torunlar GYO, %30 Aşçıoğlu İnşaat Taahhüt Turizm ve Ticaret A.Ş. ve %5 Kapıcıoğlu İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. şeklindedir. Söz konusu proje kapsamında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile 10 Kasım 2010 tarihinde Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi imzalanmıştır. 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla projenin gerçekleştirileceği Ali Sami Yen Stadyumu'nun bulunduğu arsa üzerinde Ali Sami Yen Stadyumu'nun yıkımı tamamlanmış olup inşaat ruhsat işlemleri tamamlanma aşamasındadır.

##### İştirakler

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

##### İştirak

##### Faaliyet konusu

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*

Yeni Gimat; 30 Temmuz 1999 tarihinde 1.050 ortağın kurucu üye olarak iştirakiyle kurulmuştur. 2006 yılından itibaren Ankamall AVM'ye, 2007 yılından itibaren ise Ankara Crowne Plaza oteline sahiptir. Şirket'in doğrudan elinde bulundurduğu %14,83 ve hissedarlarının sahip olduğu %5,00 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*

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.

## **TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET 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 ve Türkiye’de yerleşik bağlı ortaklıkları ve müşterek yönetime tabi işletmeleri, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK"), Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Seri: XI, No: 29 sayılı Tebliği") ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliği, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir ve bu Tebliği ile birlikte Seri: XI, No: 25 sayılı "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği" ("Seri: XI, No: 25 sayılı Tebliği") yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na ("UMS/UFRS") göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları 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.

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

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

###### **Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi**

SPK, 17 Mart 2005 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 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET 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**

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

##### **Bağlı Ortaklıklar**

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

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

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

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

	30 Eylül 2011 %	30 Eylül 2010 %
Toray Danış	99,99	99,99
TRN	99,99	99,99

#### *Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar*

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

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

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

30 Eylül 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla konsolidasyon kapsamında yer alan Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar'daki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları ile etkin ortaklık oranları (%) aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011 %	30 Eylül 2010 %
Torunlar Özyazıcı	60,00	60,00
TTA	40,00	40,00
Torunlar Aşçıoğlu Kapıcıoğlu	65,00	-

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### *İştirakler*

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

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

30 Eylül 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle iştiraklerdeki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir (%):

	30 Eylül 2011 %	30 Eylül 2010 %
Yeni Gimat	14,83	14,83
Netsel	44,60	44,60

##### **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.

##### **Portföy sınırlamalarına uyum**

Finansal tablo dipnotlarından Not 22: 'Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü' içerisinde sunulan bilgiler, SPK'nın Seri XI, No: 29 sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın Seri VI, No: 11 sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET 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 sınıflandırmalar yapılmıştır. Bu kapsamda 31 Aralık 2010 tarihli konsolide bilançoda stoklar içerisinde yer alan 1.716 TL tutarındaki verilen sipariş avansları diğer dönen varlıklara, kısa vadeli stoklar içerisinde yer alan Ali Sami Yen Projesine ilişkin 2.337 TL ve Korupark 3. etap'a ilişkin 4.655 TL tutarında tamamlanmamış konutlar, uzun vadeli stoklara sınıflandırılmıştır.

##### Yeni ya da Düzenlenmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve Yorumlarının Uygulanması

Grup cari dönemde Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) ve UMSK'nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (UFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2011 tarihinde başlayan yıla ait dönemler için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Grup'un finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

##### *1 Ocak 2011 tarihinde başlayan yıllık dönemler ve yine 1 Ocak 2011 tarihinde başlayan yıla ait ara dönemler için geçerli olan değişiklik ve yorumlar:*

- UMS 24 (Revize), "İlişkili Taraf Açıklamaları"
- UFRS 1 (Değişiklik), "UFRS'nin İlk Defa Uygulanması"
- UMS 32 (Değişiklik), "Finansal Araçlar: Sunum"
- UFRYK 14, "Asgari Fonlama Gerekliliğinin Peşin Ödenmesi"
- UFRYK 19 "Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi",
- UFRS 3 "İşletme Birleşmeleri"
- UFRS 7 "Finansal Araçlar: Açıklamalar"
- UMS 1 "Finansal Tabloların Sunumu"
- UMS 27 "Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar"
- UMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama"
- UFRYK 13 "Müşteri Sadakat Programları"
- UMS 38 (Değişiklik), "Maddi Olmayan Duran Varlıklar"
- UMS 36 (Değişiklik), "Varlıklarda Değer Düşüklüğü"
- UFRS 5 (Değişiklik), "Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar veya Durdurulan Faaliyetler"

##### Henüz yürürlüğe girmemiş standart, değişiklik ve yorumlar:

- UFRS 7 (Değişiklik), "Finansal Araçlar: Açıklamalar"
- UFRS 1 (Değişiklik), "UFRS'nin İlk Defa Uygulanması"
- UMS 12 (Değişiklik), "Gelir Vergileri"
- UMS 19 (Değişiklik), "Çalışanlara Sağlanan Faydalar"
- UMS 1 (Değişiklik), "Finansal Tabloların Sunumu"
- UFRS 9 "Finansal Araçlar"
- UFRS 10 "Konsolide Finansal Tablolar"
- UFRS 11 "Ortak Düzenlemeler"
- UFRS 12 "Diğer İşletmelerdeki Paylar ile İlgili Açıklamalar"
- UFRS 13 "Makul Değer Ölçümü"
- UMS 27 "Bireysel Finansal Tablolar"
- UMS 28 "İştirakler ve iş ortaklıkları"

## **TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**

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

---

#### **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

Grup yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. Yukarıdaki standart ve yorumların uygulanmasının gelecek dönemlerde Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı beklenmektedir.

#### **2.2. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar**

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

#### **2.3. Önemli muhasebe politikalarının özeti**

Ara dönem özet finansal tablolar, UFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik UMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

#### **NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

#### NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

- a) 30 Eylül 2011 itibariyle ve bu tarihte sona eren dokuz aylık ara dönem için, raporlanabilir bölümler itibariyle endüstriyel bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	<b>Toplam bölüm geliri</b>	<b>Amortisman Brüt ve itfa kar</b>	<b>ve itfa payları</b>	<b>Yatırım harcamaları</b>	<b>İştiraklerden elde edilen gelir</b>
Korupark AVM	37.826	27.620	-	271	-
Torium AVM (***)	35.781	18.859	-	8.695	-
Korupark Konutlar	22.543	10.183	-	7.834	-
Antalya Deepo AVM	11.155	8.396	-	255	-
Nishistanbul Projesi	7.559	3.526	-	316	-
Zafer Plaza AVM	6.312	4.607	-	-	-
Mall of Istanbul Projesi	-	-	-	99.509	-
Torun Tower Projesi	-	-	-	1.030	-
Ankamall ve Crown Plaza Hotel	-	-	-	-	6.082
Torium Konutlar	-	-	-	11.845	-
Ali Sami Yen Projesi	-	-	-	3.522	-
Maltepe arsası	-	-	-	16.457	-
Bulvar Samsun AVM	-	-	-	7.306	-
Diğer	72	70	191	-	1.971
	<b>121.248</b>	<b>73.261</b>	<b>191</b>	<b>157.040</b>	<b>8.053</b>

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

(\*\*) İştiraklerden elde edilen gelirler içerisinde yer alan 6.082 TL, bünyesinde bulunan Ankamall AVM ve Crowne Plaza Hotel'den kira geliri temin eden iştiraklerden Yeni Gimat'dan elde edilen gelirleri, diğer altında sınıflandırılan 1.971 TL ise iştiraklerden Netsel'den elde edilen geliri ifade etmektedir.

(\*\*\*) Torium AVM 30 Ekim 2010 tarihinde açılmıştır.

- b) 30 Eylül 2010 itibariyle ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibariyle endüstriyel bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	<b>Toplam bölüm geliri</b>	<b>Amortisman Brüt ve itfa kar</b>	<b>ve itfa payları</b>	<b>Yatırım harcamaları</b>	<b>İştiraklerden elde edilen gelir</b>
Zafer Plaza AVM	6.300	4.595	-	-	-
Antalya Deepo AVM	8.911	7.358	-	83	-
Korupark AVM	28.752	22.476	-	-	-
Ankamall ve Crown Plaza Hotel	-	-	-	-	12.314
Korupark Konutlar	30.871	15.505	-	1.504	-
Nishistanbul Projesi	72.614	2.190	-	69.039	-
Torium Projesi	-	-	-	96.736	-
Mall of Istanbul Projesi	-	-	-	8.760	-
Torun Tower Projesi	-	-	-	175	-
Diğer	3.420	2.725	282	487	1.295
<b>Toplam</b>	<b>150.868</b>	<b>54.849</b>	<b>282</b>	<b>176.784</b>	<b>13.609</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

#### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Kasa	1	3
Banka		
- Vadesiz mevduat	276	32
- Vadeli mevduat	441.641	438.591
Diğer hazır değerler	218	38
	<b>442.136</b>	<b>438.664</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
30 güne kadar	226.117	266.508
30 - 90 gün arası	216.019	172.156
	<b>442.136</b>	<b>438.664</b>

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

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
ABD Doları	-	166.316
Avro	9.989	22.501
	<b>9.989</b>	<b>188.817</b>

Vadeli mevduatlar vadesi 3 aya kadar olan mevduatları göstermekte olup, ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
	%	%
ABD Doları	5,60	5,52
Avro	4,12	4,09
Türk Lirası	10,18	8,84

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

#### NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR VE BORÇLAR

##### Finansal Yatırımlar

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle vadesi üç aydan uzun vadeli mevduatlar aşağıdaki gibidir:

Para cinsi	Faiz oranı (%)	Vade	30 Eylül 2011	Faiz oranı (%)	Vade	31 Aralık 2010	
ABD Doları	5,60	Şubat 2012	190.674	-	-	-	
Avro	4,00	Ocak 2012	37.210	4,00	Ocak 2012	29.459	
TL	10,30	Şubat 2012	10.125	-	-	-	
			<b>238.009</b>				<b>29.459</b>

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	
Kısa vadeli finansal yatırımlar	238.009	-	
Uzun vadeli finansal yatırımlar	-	29.459	
		<b>238.009</b>	<b>29.459</b>

##### Finansal Borçlar

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	
Kısa vadeli banka kredileri	175.445	155.539	
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	121.114	75.602	
Uzun vadeli banka kredileri	742.374	552.122	
		<b>1.038.933</b>	<b>783.263</b>

30 Eylül 2011	Ağırlıklı ortalama etkin yıllık faiz oranı %	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	3,73	ABD Doları	76.628	141.402
	3,57	Avro	9.157	23.036
	9,95	TL	11.007	11.007
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	6,21	ABD Doları	46.914	86.570
	4,94	Avro	13.731	34.544
				<b>296.559</b>
Uzun vadeli banka kredileri	5,16	ABD Doları	251.933	464.892
	4,98	Avro	110.300	277.482
				<b>742.374</b>
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>1.038.933</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

#### NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR VE BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2010	Ağırlıklı ortalama etkin yıllık faiz oranı %	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	3,61	ABD Doları	86.900	134.347
	8,64	TL	19.141	19.141
	3,00	Avro	1.001	2.051
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	6,36	ABD Doları	32.630	50.447
	4,88	Avro	12.276	25.155
				<b>231.141</b>
Uzun vadeli banka kredileri	5,82	ABD Doları	198.250	306.495
	4,91	Avro	119.871	245.627
				<b>552.122</b>
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>783.263</b>

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
2012	20.627	142.442
2013	129.274	95.665
2014 ve sonrası	592.473	314.015
	<b>742.374</b>	<b>552.122</b>

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

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
3 aydan kısa (*)	672.208	584.633
3 - 12 ay arası	366.725	196.500
1 - 5 yıl arası	-	2.130
	<b>1.038.933</b>	<b>783.263</b>

(\*) 30 Eylül 2011 itibariyle bu tutarın 304.152 TL'lik bölümünün faizi 2012 yılına kadar faiz para swap işlemleri ile sabitlenmiştir (31 Aralık 2010: 264.489 TL) (Not 6).

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

#### NOT 6 - DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

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. 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle türev ürün tutarı ve yükümlülüğün rayiç değeri aşağıdaki gibidir:

##### *Türev finansal araçlar*

	30 Eylül 2011	
	Kontrat tutarı	Rayiç değer yükümlülük
Faiz para swap işlemleri	304.152	(1.950)
	<b>304.152</b>	<b>(1.950)</b>

	31 Aralık 2010	
	Kontrat tutarı	Rayiç değer yükümlülük
Faiz para swap işlemleri	264.489	(3.877)
	<b>264.489</b>	<b>(3.877)</b>

#### NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Alacak senetleri	28.379	6.389
Ticari alacaklar	17.420	10.000
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 20)	17.022	35.312
Diğer	2.842	105
	<b>65.663</b>	<b>51.806</b>
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(1.874)	(1.874)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	-	(226)
	<b>63.789</b>	<b>49.706</b>

##### **Uzun vadeli ticari alacaklar**

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Alacak senetleri	29.484	4.729

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

#### NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Ocak- 30 Eylül 2010	1 Temmuz- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2010
<b>Dönem başı</b>	<b>(1.874)</b>	<b>(1.789)</b>	<b>(1.874)</b>	<b>(1.789)</b>
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	(255)	-	(255)
<b>Dönem sonu</b>	<b>(1.874)</b>	<b>(2.044)</b>	<b>(1.874)</b>	<b>(2.044)</b>

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
0-3 ay arası	-	(85)
6 aydan daha uzun	(1.874)	(1.789)
	<b>(1.874)</b>	<b>(1.874)</b>

#### Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Ticari borçlar	29.786	28.221
İlişkili taraflara borçlar (Not 20)	27.294	3.501
Diğer	3.161	2.814
	<b>60.241</b>	<b>34.536</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

#### NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2011	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2011
Mall of İstanbul projesi (*)	645.787	61.553	-	(203.233)	-	504.107
Torium AVM	549.876	8.695	-	-	-	558.571
Bursa Korupark AVM	540.510	271	-	-	-	540.781
Torun Tower arsası (**)	237.736	1.030	-	-	-	238.766
Antalya Deepo AVM	180.492	256	-	-	-	180.748
Bursa Zafer Plaza AVM	143.156	-	-	-	-	143.156
Antalya Koyunlar arsa	28.334	1.227	-	-	-	29.561
Nishistanbul mağazalar	25.673	316	-	-	-	25.989
Kayabaşı arsa	15.904	-	-	-	-	15.904
Kemankeş binası	12.073	-	-	-	-	12.073
Korupark bağımsız bölümler	9.324	139	-	-	-	9.463
Bulvar AVM-Samsun	-	7.040	-	-	-	7.040
	<b>2.388.865</b>	<b>80.527</b>	<b>-</b>	<b>(203.233)</b>	<b>-</b>	<b>2.266.159</b>

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

Söz konusu proje, 129.186 m<sup>2</sup> alışveriş merkezi, 97.700 m<sup>2</sup> konut, 8.433 m<sup>2</sup> ofis ve 421.209 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplam 656.528 m<sup>2</sup>'lik inşaat alanına sahip karma projedir. Projenin inşaatına Mart 2011'de başlanılmış olup, tamamlanma tarihi Ekim 2013 olarak planlanmaktadır. Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Mart 2011 tarihli ve 2011/TGYO/10 numaralı ekspertiz raporunda, ilgili proje içerisinde yer alan toplam 146.039 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip konut ve ofis bölümüne ait arsanın değeri 203.233 TL olarak belirlenmiş olup proje bitiminde satışı yapılacak olan konut ve ofislere ait söz konusu arsa bedeli stoklara transfer edilmiştir. Proje kapsamında 30 Eylül 2011 tarihi itibariyle, 443 konut ve 26 ofis olmak üzere toplam 469 ünitenin ön satış taahhüt sözleşmelerine istinaden 149.205 TL tutarında avans alınmıştır (Not 10).

Mall of İstanbul Projesine bitişik konumdaki 858 Ada, 1 parsel numarasında, üzerinde proje geliştirmek amaçlı tutulan 8.506,82 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 112.123/240.000 hisseli arsası bulunmakta olup söz konusu parsel üzerinde, S.S. Masko İstanbul Mobilya Ahşap Eşya İmalatçıları Site İşletme Kooperatifi (MASKO) mülkiyetindeki 858 ada, 1 parseldeki 122.071/240.000 hissesine tekabül eden 9.261,58 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz için MASKO ile "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmesi" imzalanmıştır.

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

(\*\*) Grup, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy mahallesinde bulunan 306 pafta, 2011 ada, 5 no'lu parsel üzerinde ofis katlarından oluşacak "Torun Tower Projesi"ni planlamaktadır. Projeye ilişkin inşaat ruhsatı 30 Eylül 2011 tarihinde alınmıştır. Projenin 2013 yılı içerisinde tamamlanması öngörülmektedir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

#### NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2010	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2010
Mall of İstanbul arsası	619.419	8.760	-	-	1.009	629.188
Bursa Korupark AVM	590.042	-	-	-	(56.451)	533.591
Torium arsası	399.617	67.325	-	-	18.309	485.251
Torun Tower arsası	167.656	175	-	-	71.281	239.112
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	-	5.505	-	-	20.447	25.952
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	82	-	-	2.543	8.676
	<b>2.096.430</b>	<b>81.930</b>	-	-	<b>114.740</b>	<b>2.293.100</b>

#### NOT 9 - STOKLAR

##### Kısa vadeli stoklar

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Arsa	16.456	-
Tamamlanmış konutlar	27.464	35.020
Satış amaçlı tutulan Nishistanbul ofisler	5.479	-
Tamamlanmamış konutlar-Torium	-	6.738
Sarf malzeme stoğu	2.975	1.303
	<b>52.374</b>	<b>43.061</b>

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla 16.456 TL tutarındaki arsa 19 Temmuz 2011'de, üzerinde konut projesi gerçekleştirmek amacıyla satın alınan İstanbul İli, Maltepe İlçesi 251 ada'da bulunan arsadan oluşmaktadır.

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla tamamlanmış konutların 13.573 TL'si Torium, 13.891 TL'si Korupark 1. ve 2. etaptaki konutlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2010: 9.091 TL Nishistanbul, 24.121 TL Korupark 1 ve 2. etap, 1.808 TL Torium).

Şirket, Mayıs 2006 yılında Bursa Mudanya yolu üzerinde Bursa ili, Osmangazi İlçesi'nde 3 etap ve toplam 83.207,30 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde Bursa Korupark Evleri projesine başlamıştır. Projenin 343 konuttan oluşan birinci etabı ile ilgili 30 Eylül 2011 tarihine kadar 54.031,03 m<sup>2</sup>'lik 325 konutun satışı ve teslimatını gerçekleştirmiştir (31 Aralık 2010: 53.295,67 m<sup>2</sup>'lik 321 adet). Birinci etabın inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. Projenin 403 konuttan oluşan ikinci etabı ile ilgili 30 Eylül 2011 tarihine kadar 55.984,30 m<sup>2</sup>'lik 353 konutun satışı ve teslimatını gerçekleştirmiştir (31 Aralık 2010: 46.078,13 m<sup>2</sup>'lik 300 adet). İkinci etabın inşaatı 2009 yılında tamamlanmıştır. Birinci ve ikinci etapta 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla satışlar sonrası kalan satılabilir sırasıyla 3.087,97 m<sup>2</sup>'lik 18 daire ve 10.736,70 m<sup>2</sup>'lik 50 daire bulunmaktadır (31 Aralık 2010: Birinci etap 3.823,33 m<sup>2</sup>'lik 22 adet ve ikinci etap 20.642,87 m<sup>2</sup>'lik 103 adet). Projenin üçüncü etabı kapsamında 16 blok ve 678 konut yer almakta olup, 20 Mart 2011 tarihi itibarı ile inşaatına, 30 Nisan 2011 itibarıyla de proje ön satışlarına başlanılmıştır.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

#### NOT 9 - STOKLAR (Devamı)

30 Eylül 2011 itibariyle toplam 180 adet konut için satış taahhüt sözleşmesi imzalanmış ve 39.459 TL tutarında avans alınmıştır. Projenin tamamlanma tarihi 30 Eylül 2012 olarak öngörülmektedir.

Torunlar GYO A.Ş., mülkiyeti Özyazıcı İnşaat Elektrik Makine Müşavirlik ve Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne ait İstanbul İli, Yenibosna mahallesinde 243DS3A pafta, 338 ada, 1 parsel'de kayıtlı 32.889,90 m<sup>2</sup> miktarlı taşınmaz üzerine inşa edilen Nishistanbul projesinde bulunan 13 adet ofis, 3 adet konut ve 20 adet mağazayı portföyünde bulundurmaktadır. Toplam ofis yüzölçümü 3.500 m<sup>2</sup> olup, 2.160 m<sup>2</sup>'lik 8 adet ofis 2010 yılında, 1.340 m<sup>2</sup>'lik 5 adet ofis, toplam yüzölçümü 291 m<sup>2</sup> olan 3 adet konut ve toplam yüzölçümü 3.425,17 m<sup>2</sup> olan 20 adet mağaza 2011 yılında Torunlar Özyazıcı Proje Ortaklığı'ndan devir alınarak Şirket portföyüne dahil edilmiştir. 2010 yılında portföye dahil edilen 8 adet ofisin 2 adedi 30 Eylül 2011 itibariyle satılmış olup kalan ofis yüzölçümü 2.960 m<sup>2</sup> olmuştur.

#### Uzun vadeli stoklar

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Tamamlanmamış konutlar	263.289	6.992

30 Eylül 2011 tarihi itibariyle tamamlanmamış konutların 241.642 TL'si Mall of İstanbul, 3.522 TL'si Ali Sami Yen Projesi ve 18.125 TL'si Korupark 3.etap'tan oluşmaktadır (31 Aralık 2010: 2.337 TL Ali Sami Yen Projesi ve 4.655 TL Korupark 3. etap).

#### NOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Verilen avanslar	10.515	1.759
Katma değer vergisi ("KDV") alacağı	5.240	37.862
Diğer	2.239	1.737
	<b>17.994</b>	<b>41.358</b>

#### Diğer duran varlıklar

Verilen avanslar (*)	61.750	61.750
KDV alacağı	42.184	11.192
Peşin ödenen giderler	2.872	1.408
	<b>106.806</b>	<b>74.350</b>

(\*) Verilen avanslar Ali Sami Yen Projesi kapsamında, Torunlar Aşçıoğlu Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı tarafından TOKİ'ye ödenen 95.000 TL'nin Grup'a düşen payından (%65) oluşmaktadır.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

#### NOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
<b>DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		
Ertelenen gelirler	2.190	1.395
Alınan depozito ve teminatlar	1.807	4.846
Borç karşılıkları	1.736	990
Ödenecek vergi ve fonlar	1.272	1.743
Alınan avanslar	794	3.110
DİĞER	854	886
	<b>8.653</b>	<b>12.970</b>

#### DİĞER UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Konut satışlarından alınan avanslar	<b>188.869</b>	-
-------------------------------------	----------------	---

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla konut satışlarından alınan avansların 39.459 TL'si Korupark 3. etap konut satış taahhütlerinden, 205 TL'si Korupark 2. etap konut satış taahhütlerinden ve 149.205 TL'si Mall of İstanbul projesi kapsamındaki konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

#### NOT 11 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	30 Eylül 2011		31 Aralık 2010	
	%	TL	%	TL
Yeni Gimat	14,83	117.779	14,83	115.886
Netsel	44,60	9.235	44,60	9.572
		<b>127.014</b>		<b>125.458</b>

	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Ocak- 30 Eylül 2010	1 Temmuz- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2010
	<b>Dönem başı</b>	<b>125.458</b>	<b>115.478</b>	<b>123.209</b>
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	8.053	13.609	3.805	2.598
İştiraklerden alınan temettüleri	(6.497)	(4.744)	-	-
<b>Dönem sonu</b>	<b>127.014</b>	<b>124.343</b>	<b>127.014</b>	<b>124.343</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

#### NOT 11 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelir ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Ocak- 30 Eylül 2010	1 Temmuz- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2010
Yeni Gimat	6.082	12.314	2.739	1.865
Netsel	1.971	1.295	1.066	733
<b>Toplam</b>	<b>8.053</b>	<b>13.609</b>	<b>3.805</b>	<b>2.598</b>

#### NOT 12 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülüklerin detayı 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 itibariyle aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Alınan ipotekler	36.000	36.000
Alınan teminatlar	42.696	16.521
	<b>30 Eylül 2011</b>	<b>30 Eylül 2010</b>
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	78.380	48.819
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	214.236	224.187
	<b>30 Eylül 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
<b>Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.537.589	801.168
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	9.641	2.428
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	-	-
	<b>1.547.230</b>	<b>803.596</b>

30 Eylül 2011 itibariyle Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 1.537.589 TL tutarında ipotegi bulunmaktadır (31 Aralık 2010: 801.168 TL).

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

#### NOT 12 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011		31 Aralık 2010	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	520.000	959.556	220.000	340.120
Avro	225.000	566.033	225.000	461.048
TL	21.641	21.641	2.428	2.428
		<b>1.547.230</b>		<b>803.596</b>

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

31 Mayıs 2011 tarihinde Mall of İstanbul projesi'nin finansmanında kullanılmak üzere T.İş Bankası A.Ş. Kozyatağı Kurumsal Şubesinden kullanılacak olan 250 milyon ABD Doları tutarındaki kredinin (30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla 90 milyon ABD Doları tutarındaki kısmı kullanılmıştır) teminatı için proje üzerinde 300 milyon ABD Doları tutarında T.İş Bankası A.Ş. lehine 1.derece ve 1.sıradan ipotek verilmiştir. Grup, proje kapsamında üçüncü şahıslarla yapılan satış taahhüdü sözleşmelerine ilişkin olarak alıcıların kullanacağı kredilerde garantördür.

Torun Tower projesi için 25 Şubat 2010 tarihinde T. Garanti Bankası A.Ş.'den 7 yıl vadeli 2 yıl anapara ödemesiz, yılda bir faiz ödemeli, 100 milyon ABD Doları tutarında proje kredisi kullanılmıştır. Söz konusu proje için kullanılması planlanan krediler için 30 Kasım 2007 tarihinde Torun Tower arsası üzerinde 100 milyon ABD Doları tutarındaki ipotek Garanti Bankası lehine tesis edilmiştir.

#### NOT 13 - ÖZKAYNAKLAR

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

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

#### 30 Eylül 2011

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**

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

**NOT 14 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ**

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2011</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2010</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2011</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2010</b>
<b>Satış gelirleri</b>				
Kira gelirleri	79.641	38.584	28.122	14.149
Konut satış gelirleri	28.815	103.485	5.105	82.214
Elektrik satış gelirleri	11.251	5.380	4.544	2.148
Diğer	1.541	3.419	335	2.501
	<b>121.248</b>	<b>150.868</b>	<b>38.106</b>	<b>101.012</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Kira ve AVM ortak alan giderleri (*)	(21.208)	(4.676)	(6.620)	(2.004)
Satılan konut maliyetleri	(16.392)	(77.144)	(2.376)	(66.352)
Elektrik giderleri	(9.318)	(4.860)	(3.985)	(2.634)
Satılan ticari malın maliyeti	(1.053)	-	(479)	-
Projenin şerefiye bedeli	-	(8.250)	-	(8.250)
Diğer	(16)	(1.089)	(14)	(718)
	<b>(47.987)</b>	<b>(96.019)</b>	<b>(13.474)</b>	<b>(79.958)</b>
<b>Brüt kar</b>	<b>73.261</b>	<b>54.849</b>	<b>24.632</b>	<b>21.054</b>

(\*) AVM ortak alan giderleri, Bursa Korupark AVM, Antalya Deepo Outlet AVM ve Torium AVM'nin yönetimini üstlenen Torun AVM' ye güvenlik ve temizlik gibi ortak alan giderleri karşılığında yapılan ödemelerden oluşmaktadır.

**NOT 15 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2011</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2010</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2011</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2010</b>
<b>Genel yönetim giderleri</b>				
Vergi, resim ve harçlar	(3.719)	(2.531)	(479)	(233)
Personel giderleri	(2.092)	(841)	(803)	(389)
Danışmanlık giderleri	(1.709)	(836)	(302)	(585)
Bağışlar	(562)	(4.000)	(118)	-
Amortisman giderleri	(191)	(282)	(66)	(94)
Halka arz giderleri	-	(515)	-	(515)
Diğer	(1.298)	(445)	(384)	(143)
	<b>(9.571)</b>	<b>(9.450)</b>	<b>(2.152)</b>	<b>(1.959)</b>

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**

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

**NOT 15 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)**

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2011</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2010</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2011</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2010</b>
<b>Pazarlama satış giderleri</b>				
Konut satışı pazarlama giderleri	(3.263)	(1.590)	(663)	(699)
Reklam giderleri	(1.765)	(850)	(341)	(152)
Diğer	(1.024)	(334)	(588)	(236)
	<b>(6.052)</b>	<b>(2.774)</b>	<b>(1.592)</b>	<b>(1.087)</b>

**NOT 16 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2011</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2010</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2011</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2010</b>
Kira ve AVM ortak alan giderleri	(21.208)	(4.676)	(6.620)	(2.132)
Satılan konut maliyetleri	(16.392)	(77.144)	(2.376)	(66.352)
Elektrik giderleri	(9.318)	(4.860)	(3.985)	(2.004)
Vergi, resim ve harçlar	(3.719)	(2.531)	(479)	(233)
Konut satışı pazarlama giderleri	(3.263)	(1.590)	(663)	(906)
Personel giderleri	(2.092)	(841)	(803)	(389)
Reklam giderleri	(1.765)	(850)	(341)	(654)
Danışmanlık giderleri	(1.709)	(836)	(302)	(585)
Satılan ticari mal ve hizmet maliyeti	(1.053)	-	(479)	-
Bağışlar	(562)	(4.000)	(118)	-
Amortisman giderleri	(191)	(282)	(66)	(94)
Projenin şerefiye bedeli	-	(8.250)	-	(8.250)
Halka arz giderleri	-	(514)	-	(514)
Diğer	(2.338)	(1.869)	(986)	(891)
	<b>(63.610)</b>	<b>(108.243)</b>	<b>(17.218)</b>	<b>(83.004)</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

#### NOT 17 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Ocak- 30 Eylül 2010	1 Temmuz- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2010
<b>Finansal gelirler</b>				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	34.652	9.558	14.711	3.502
Türev finansal araçlardan oluşan gelirler	1.927	-	358	-
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	874	-	-	-
Kur farkı geliri, net (*)	-	32.353	-	19.289
Diğer	-	466	-	233
	<b>37.453</b>	<b>42.377</b>	<b>15.069</b>	<b>23.024</b>

	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Ocak- 30 Eylül 2010	1 Temmuz- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2010
<b>Finansal giderler</b>				
Kur farkı gideri, net (*)	(127.857)	-	(78.565)	-
Faiz gideri	(23.451)	(29.864)	(2.540)	(10.558)
Türev finansal araçlardan oluşan giderler	-	(776)	-	529
Diğer	(406)	(138)	(311)	(46)
	<b>(151.714)</b>	<b>(30.778)</b>	<b>(81.416)</b>	<b>(10.075)</b>

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

#### NOT 18 - 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 dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Ocak- 30 Eylül 2010	1 Temmuz- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2010
Hissedarlara ait net (zarar)/kar	(47.849)	181.539	(41.286)	33.638
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	224.000.000	224.000.000	224.000.000	224.000.000
<b>Hisse başına (zarar)/kar (tam TL)</b>	<b>(0,21)</b>	<b>0,81</b>	<b>(0,18)</b>	<b>0,15</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

#### NOT 19 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Ocak- 30 Eylül 2010	1 Temmuz- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2010
Cari dönem kurumlar vergisi	(1.391)	(833)	(521)	(364)
Ertelenen vergi	-	-	-	-
	<b>(1.391)</b>	<b>(833)</b>	<b>(521)</b>	<b>(364)</b>

#### NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
Torunlar Gıda	21.089	20
Torun AVM	4.872	2.776
Torun Yorum	684	-
Torun Yapı	622	701
Diğer	27	4
	<b>27.294</b>	<b>3.501</b>
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Torunlar Aşçıoğlu Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı	11.827	34.008
Torun AVM	4.849	1.304
TTA	346	-
	<b>17.022</b>	<b>35.312</b>
<b>İlişkili taraflardan alınan senetler</b>		
	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Mehmet Torun	10	-
Torunlar Gıda	-	105
	<b>10</b>	<b>105</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

#### NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- b) 30 Eylül 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alınan kira, elektrik ve faiz gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Ocak- 30 Eylül 2010	1 Temmuz- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2010
<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>				
Torun AVM	19.754	26.084	7.318	5.594
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	6.312	6.300	2.112	2.100
Diğer	24	109	-	95
	<b>26.090</b>	<b>32.493</b>	<b>9.430</b>	<b>7.789</b>

Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Grup'un sahip olduğu Zafer Plaza AVM'nin işletmeciliğini yapmaktadır. Zafer Plaza AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, Zafer Plaza'da gerçekleştirilen yatırım harcamalarının finansmanı çerçevesinde 2008-2012 dönemleri için söz konusu kira geliri yıllık 8.400 TL olarak sabitlenmiştir.

- c) 30 Eylül 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ödenen komisyon, hizmet ve faiz giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Ocak- 30 Eylül 2010	1 Temmuz- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2010
<b>İlişkili taraflardan yapılan alımlar</b>				
Torun AVM	16.904	3.337	5.469	2.285
Torun Yorum	11.866	-	11.866	-
Torunlar-Özyazıcı Proje Ortaklığı	5.959	-	223	-
Torun Yapı	1.633	8.298	668	1.328
Diğer	687	104	384	46
	<b>37.049</b>	<b>11.739</b>	<b>18.610</b>	<b>3.659</b>

#### İlişkili taraflara faiz gelirleri ve giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Ocak- 30 Eylül 2010	1 Temmuz- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2010
<b>Faiz gelirleri:</b>				
Zafer Plaza	-	144	-	144
Torunlar Gıda	-	7	-	7
	<b>-</b>	<b>151</b>	<b>-</b>	<b>151</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

#### NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Ocak- 30 Eylül 2010	1 Temmuz- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2010
<b>Faiz giderleri:</b>				
Torunlar Gıda	783	11	779	7
Torun AVM	246	-	86	-
	<b>1.029</b>	<b>11</b>	<b>865</b>	<b>7</b>

#### d) Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Ocak- 30 Eylül 2010	1 Temmuz- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2010
Ücret ve primler	1.105	646	448	217
	<b>1.105</b>	<b>646</b>	<b>448</b>	<b>217</b>

#### NOT 21 - YABANCI PARA POZİSYONU

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

Şirket 30 Eylül 2011'dan itibaren uzun vadeli yabancı para cinsi borçlarından kaynaklanan kur riskini Torium AVM, Antalya Deepo AVM ve Bursa Korupark AVM Projeleri ile ilgili kira sözleşmelerini yabancı para cinsinden düzenlemek suretiyle dengelemektedir. Bu sözleşmelerle ilgili gelirlerin vadeleri yabancı para yükümlülüklerin vadeleri göz önünde bulundurularak düzenlenmiştir.

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

Şirket 2011 ve 2010 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Varlıklar	251.831	219.902
Yükümlülükler	(1.054.435)	(771.110)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(802.604)</b>	<b>(551.208)</b>
Bilanço dışı türev enstrümanların net pozisyonu	-	-
<b>Yabancı para varlık pozisyonu - net</b>	<b>(802.604)</b>	<b>(551.208)</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

#### NOT 21 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>21.002</b>	<b>107.839</b>	<b>251.831</b>
Ticari alacaklar	1	50	95
Parasal finansal varlıklar	3.971	-	9.990
Finansal yatırımlar	14.791	103.330	227.885
Diğer	2.239	4.459	13.861
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>21.002</b>	<b>107.839</b>	<b>251.831</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>(25.236)</b>	<b>(134.707)</b>	<b>(312.061)</b>
Ticari borçlar	(2.210)	(10.671)	(25.251)
Finansal yükümlülükler	(22.888)	(123.542)	(285.551)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(138)	(494)	(1.259)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>(110.300)</b>	<b>(251.933)</b>	<b>(742.374)</b>
Finansal yükümlülükler	(110.300)	(251.933)	(742.374)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(135.536)</b>	<b>(386.640)</b>	<b>(1.054.435)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(114.534)</b>	<b>(278.801)</b>	<b>(802.604)</b>
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	119.800	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	(119.800)	-	-
Döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünlerin net pozisyonu	-	-	-
<b>Net yabancı para yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(114.534)</b>	<b>(278.801)</b>	<b>(802.604)</b>
Net yabancı para pozisyonu, para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:			
Avro karşısında	-	-	(288.133)
Amerikan Doları karşısında	-	-	(514.471)
<b>Net yabancı para pozisyonu</b>			<b>(802.604)</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

#### NOT 21 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 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
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>25.358</b>	<b>108.630</b>	<b>219.902</b>
Ticari alacaklar	-	1.052	1.626
Parasal finansal varlıklar	25.358	107.578	218.276
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>25.358</b>	<b>108.630</b>	<b>219.902</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>(14.429)</b>	<b>(122.524)</b>	<b>(218.988)</b>
Ticari borçlar	(1.142)	(2.994)	(6.968)
Finansal yükümlülükler	(13.287)	(119.530)	(212.020)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>(119.871)</b>	<b>(198.250)</b>	<b>(552.122)</b>
Finansal yükümlülükler	(119.871)	(198.250)	(552.122)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(134.300)</b>	<b>(320.774)</b>	<b>(771.110)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(108.942)</b>	<b>(212.144)</b>	<b>(551.208)</b>
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	127.900	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	(127.900)	-	-
Döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünlerin net pozisyonu	-	-	-
<b>Net yabancı para yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(108.942)</b>	<b>(212.144)</b>	<b>(551.208)</b>

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

Avro karşısında	-	-	(223.233)
Amerikan Doları karşısında	-	-	(327.975)
<b>Net yabancı para pozisyonu</b>			<b>(551.208)</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

#### NOT 22 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Bu kapsamda, portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili düzenleme	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	679.862	464.966
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI,No:11, Md.27/(a)	2.368.540	2.228.789
C	İştirakler	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	340.920	338.089
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri:VI,No:11, Md.24/(g)	-	-
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>217.969</b>	<b>171.316</b>
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	Seri:VI,No:11, Md.4/(i)	<b>3.607.291</b>	<b>3.203.160</b>
E	Finansal borçlar	Seri:VI,No:11, Md.35	1.036.984	779.371
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri:VI,No:11, Md.35	1.950	3.877
G	Finansal kiralama borçları	Seri:VI,No:11, Md.35	-	20
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri:VI,No:11, Md.24/(g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri:VI,No:11, Md.35	2.308.581	2.369.083
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>259.776</b>	<b>50.809</b>
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	Seri:VI,No:11, Md.4/(i)	<b>3.607.291</b>	<b>3.203.160</b>

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	271.179	307.998
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	679.862	464.966
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri:VI,No:11, Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI,No:11, Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri:VI,No:11, Md.27/(d)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	Seri:VI,No:11, Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri:VI,No:11, Md.32/A	-	-
J	Gayrinakdi krediler	Seri:VI,No:11, Md.35	82.050	52.533
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI,No:11, Md.25/(n)	-	-

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

#### NOT 22 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Seri:VI,No:11, Md.25/(n)	0%	0%	<10%
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	Seri:VI,No:11, Md.27/(a),(b)	73%	79%	>50%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	21%	15%	<50%
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Seri:VI,No:11, Md.27/(c)	0%	0%	<49%
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2)/D)	Seri:VI,No:11, Md.27/(d)	0%	0%	<20%
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2)/D)	Seri:VI,No:11, Md.32/A	0%	0%	<10%
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Seri:VI,No:11, Md.35	49%	35%	<500%
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	11%	5%	<10%

.....