

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2011 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

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

1. Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynak değişim tablosunu, konsolide nakit akım tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak Grup Yönetiminin Sorumluluğu

2. Grup yönetimi konsolide finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı 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'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıt 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, Grup'un iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Grup yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Grup 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 2011 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartları (bkz. Dipnot 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

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

Haluk Yalçın, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 5 Nisan 2012

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER		SAYFA
KONSOLİDE BİLANÇOLAR.....		1
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI		2
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI		3
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI		4
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....		5-68
NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5-8
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9-29
NOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	29-30
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	31
NOT 5	FİNANSAL VARLIKLAR VE BORÇLAR	32-33
NOT 6	DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	34
NOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	34-35
NOT 8	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	36-37
NOT 9	STOKLAR	38-39
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR	39
NOT 11	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	40
NOT 12	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	41
NOT 13	ŞEREFİYE	41
NOT 14	TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	42-43
NOT 15	ÖZKAYNAKLAR	43-45
NOT 16	ESAS FAALİYET GELİRLERİ.....	46
NOT 17	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	47
NOT 18	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	48
NOT 19	DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER	48
NOT 20	FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	49
NOT 21	HİSSE BAŞINA KAZANÇ	49
NOT 22	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	50
NOT 23	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	50-52
NOT 24	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	52-64
NOT 25	FİNANSAL ARAÇLAR	64-65
NOT 26	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	65-66
NOT 27	FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	66
NOT28	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	66-68

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2011 VE 2010 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE BİLANÇOLAR

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

	Not referansları	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		841.271	572.789
Nakit ve nakit benzerleri	4	597.388	438.664
Finansal yatırımlar	5	58.197	-
Ticari alacaklar	7	71.081	49.706
İlişkili taraflardan alacaklar	23	3.307	35.417
Ticari alacaklar	7	67.774	14.289
Stoklar	9	100.805	43.061
Verilen avanslar	11	9.742	1.759
Diğer dönen varlıklar	11	4.058	39.599
Duran varlıklar		3.102.280	2.631.050
Finansal yatırımlar	5	-	29.459
Ticari alacaklar	7	60.079	4.729
Verilen avanslar	11	108.063	61.750
Stoklar	9	262.406	6.992
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	12	164.189	125.458
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	2.457.490	2.388.865
Maddi duran varlıklar	10	874	1.115
Maddi olmayan duran varlıklar		86	82
Diğer duran varlıklar	11	49.093	12.600
Toplam varlıklar		3.943.551	3.203.839
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		388.394	282.544
Finansal borçlar	5	289.143	231.141
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar		-	20
Diğer finansal yükümlülükler	6	1.313	3.877
Alınan avanslar	11	52.383	3.110
Ticari borçlar	7	38.864	34.536
İlişkili taraflara borçlar	23	6.803	3.501
Ticari borçlar	7	32.061	31.035
Dönem karı vergi yükümlülüğü		409	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	6.282	9.860
Uzun vadeli yükümlülükler		1.022.251	552.212
Finansal borçlar	5	811.373	552.122
Alınan avanslar	11	210.785	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		85	90
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	8	-
Özkaynaklar		2.532.906	2.369.083
Ödenmiş sermaye	15	224.000	224.000
Hisse senedi ihraç primleri	15	301.770	301.770
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	15	3.947	3.127
Hazine hisseleri	15	(836)	-
Geçmiş yıllar karları	15	1.826.713	1.625.941
Net dönem karı	15	177.312	214.245
Toplam kaynaklar		3.943.551	3.203.839

31 Aralık 2011 tarihli konsolide finansal tablolar, 5 Nisan 2012 tarihinde Yönetim Kurulu adına Genel Müdür Yardımcısı İsmail Kazanç ve Muhasebe Müdürü Lütfü Vardı tarafından imzalanmıştır.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2011 VE 2010 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Not referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Satış gelirleri	16	162.909	232.928
Satışların maliyeti (-)	16	(62.754)	(152.910)
Brüt kar		100.155	80.018
Genel yönetim giderleri (-)	17	(13.777)	(23.498)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	17	(10.738)	(5.542)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	19	182.534	166.660
Diğer faaliyet gelirleri	19	1.747	540
Diğer faaliyet giderleri (-)	19	(7.333)	(1.069)
Faaliyet karı		252.588	217.109
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarından paylar	12	45.227	14.725
Finansal gelirler	20	52.203	23.077
Finansal giderler (-)	20	(170.905)	(39.392)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		179.113	215.519
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri (-)	22	(1.801)	(1.274)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		177.312	214.245
Diğer kapsamlı gelir		-	-
Toplam kapsamlı gelir		177.312	214.245
Hisse başına kar (tam TL)	21	0,79	1,16

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2011 VE 2010 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Hazine hisse senetleri	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2010	176.100	-	-	3.127	1.090.300	535.641	1.805.168
Transferler	-	-	-	-	535.641	(535.641)	-
Sermaye artırım	47.900	-	301.770	-	-	-	349.670
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	214.245	214.245
31 Aralık 2010	224.000	-	301.770	3.127	1.625.941	214.245	2.369.083
1 Ocak 2011	224.000	-	301.770	3.127	1.625.941	214.245	2.369.083
Transferler	-	-	-	820	213.425	(214.245)	-
Hisse senedi geri alımı	-	(836)	-	-	-	-	(836)
Dağıtılan temettüler	-	-	-	-	(12.653)	-	(12.653)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	177.312	177.312
31 Aralık 2011	224.000	(836)	301.770	3.947	1.826.713	177.312	2.532.906

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2011 VE 2010 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Not referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Toplam kapsamlı gelir		177.312	214.245
Vergi öncesi kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler:			
Vergi gideri		1.801	1.274
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	8,19	(182.534)	(166.660)
Gerçekleşmemiş kur farkı giderleri		126.481	4.804
Faiz gelirleri	20	(49.639)	(18.233)
Faiz giderleri	20	48.305	39.208
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	12	(45.227)	(14.725)
Şüpheli ticari alacak karşılığı gideri	7	422	85
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değerlendirme farkları		(2.564)	(969)
Amortisman	18	291	183
Kıdem tazminatı karşılığı		(5)	85
Giderleştirilen şerefiye	13	-	8.250
Diğer	20	-	(129)
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		74.643	67.418
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki değişim		(109.257)	8.738
İlişkili taraflardan alacaklardaki değişim		32.110	18.879
Stoklardaki değişim		(80.381)	49.879
Verilen avanslar		(54.296)	(61.750)
Ticari borçlardaki değişim		1.006	22.423
İlişkili taraflara borçlardaki değişim		3.302	3.494
Alınan avanslar		260.058	(61.923)
Diğer varlıklardaki değişim		(952)	(19.444)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		(3.570)	5.499
Ödenen vergiler		(1.392)	(833)
İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit		121.271	32.380
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları		(107.699)	(131.682)
Yatırım amaçlı gayrimenkul çıkışları	8	-	5.907
Maddi duran varlıklara ilaveler	10	(16)	(874)
Maddi olmayan duran varlıklara ilaveler		(38)	(98)
İştiraklerden temettü geliri	12	6.496	4.745
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(101.257)	(122.002)
Finansal yatırımlardaki artış		(28.738)	(29.459)
Tahsil edilen/(ödenen) faizler, net		1.257	(26.978)
Alınan banka kredileri		575.540	281.031
Ödenen banka kredileri		(399.047)	(120.919)
Ödenen temettü		(12.653)	-
Hisse geri alımı		(836)	-
İlişkili taraf kredilerindeki artış		-	1.982
Sermaye artışı ve hisse senedi ihraç primleri		-	349.670
Finansal faaliyetlerden elde edilen net nakit		135.523	455.327
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış		155.537	365.705
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	4	438.664	72.639
Nakit ve kredili mevduat hesapları kur farkları		3.187	320
Bloke mevduatlar		-	(121.447)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	4	597.388	317.217

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Torunlar GYO” veya “Şirket”), Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda işlem görmektedir. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Torunlar GYO’nun, Bağlı Ortaklıklarının, Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklarının ve İştiraklerinin (hepsi birlikte “Grup” olarak adlandırılmıştır). Grup’un 31 Aralık 2011 itibarıyla toplam personel sayısı 105’dir (31 Aralık 2010: 132). Torunlar GYO’nun dönem sonu personel sayısı 79’dür (31 Aralık 2010: 34) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi’dir (Not 15).

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

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

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

Bağlı Ortaklıklar

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

Bağlı ortaklık

Faaliyet konusu

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 Şirket’in faaliyetleri sona ermiş olup, tasfiye halindedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

TRN

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

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	Müşteşebbis ortaklar
Torunlar Özyazıcı Proje Ortaklığı (“Torunlar Özyazıcı”)	Konut projesi	Özyazıcı İnşaat Elektrik, Makine, Müşavirlik ve Taah. Ltd. Şti.
TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş.(“TTA”)	AVM projesi	Anaterra Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Torunlar 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.

Torunlar Özyazıcı’nın projenin arsa sahibi ile yaptığı hasılat paylaşımı sözleşmesi gereği, toplam proje gelirinin %31’i arsa sahiplerine, kalan %69’un ise %60’ı Torunlar GYO’ya, %40’ı proje ortağı Özyazıcı İnşaat Elektrik, Makine, Müşavirlik ve Taah. Ltd. Şti.’ye dağıtımına konudur. Torunlar Özyazıcı projenin tamamlanmasını takiben 2012 yılının içerisinde tasfiye başvurusunda bulunularak tasfiye edilmesi planlanmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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 yapılması, işletme hakkının Samsun Büyükşehir Belediyesine bırakılması; Tapuya 30 yıl süre ile sınırlı ayni hak tesisi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi) yapılarak, alışveriş merkezi ve/veya otelin işletme cirosundan Samsun Büyükşehir Belediyesine pay verilmek suretiyle, 30 yıl süre ile işletilmesi; süre sonunda, Samsun Büyükşehir Belediyesine devredilmesi işi ihalesini Şirket’in dahil olduğu ortak girişim grubu kazanmış olup, söz konusu iş ile alakalı olarak, 7 Ocak 2010 tarihinde TTA Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş. unvanıyla kurulmuştur.

Ağustos 2011’de Turkmall Gayrimenkul Geliştirme Yönetim ve Yatırım A.Ş. ‘ye ait olan 450.000 adet ve 450.000 TL nominal bedelli hisse senedi ile Ahmet Demir’e ait olan 50.000 adet ve 50.000 TL nominal bedelli hisse senedini Anaterra Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.’ye devretmiştir. Devir sonrasında TTA’nın yeni ortaklık yapısı %40 Torunlar GYO, %8 Torunlar Gıda Sanayi Ticaret A.Ş., %1 Aziz Torun, %1 Mehmet Torun, %50 Anaterra Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. şeklindedir.

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, %35 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. Mali tabloların hazırlandığı tarih itibarıyla proje ruhsat aşamasında olup inşaat çalışmalarına henüz başlanmamıştır.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Yeni Gimat

Yeni Gimat, 30 Temmuz 1999 tarihinde 1.049 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 2011 tarihi itibarıyla A grubu (nama yazılı) 907 ortağı bulunmaktadır (31 Aralık 2010: 927). 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 yılına Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan kiralanmıştır. 1992 yılında Net Turizm sahip olduğu hisseleri Marmara Bankası'na, 1994 yılında ise Yüksel İnşaat sahip olduğu hisseleri Çukurova Grubu'na satarak devretmiştir. Marmara Bankası'nın tasfiye sürecini takiben, Netsel özelleştirme kapsamına alınmış ve 31 Mayıs 2005 ve 7 Haziran 2005 tarihlerinde imzalanan "Hisse Devir Temlik Sözleşmeleri"ne istinaden %44,60'lık kısmı Torunlar GYO'ya, 22 Ağustos 2005 tarihinde imzalanan "Hisse Devir Temlik Sözleşmeleri"ne istinaden %55'lik kısmı Tek-Art Kalamış ve Fenerbahçe Marmara Turizm Tesisleri A.Ş.'ye (Koç Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklığı) geçmiştir. Geriye kalan %0,40'lık kısım Torun ailesinin kontrolündedir.

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 Tebliğ'i çerçevesinde UMS/UFRS'ye göre hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından yapılan duyurular ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grup, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensipleri ve şartları, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı (“Maliye Bakanlığı”) tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarını esas almaktadır. SPK Finansal Raporlama Standartları'na göre hazırlanan bu konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet 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 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son vermiştir. Dolayısıyla konsolide finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış UMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı uygulanmamıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Konsolidasyon Esasları

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

Bağlı Ortaklıklar

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
	%	%
Toray Danış	-	99,99
TRN	99,99	99,99

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle konsolidasyon kapsamında yer alan Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardaki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları ile etkin ortaklık oranları (%) aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011 %	31 Aralık 2010 %
Torunlar Özyazıcı	60,00	60,00
TTA	40,00	40,00
Torunlar Aşçıoğlu Kapıcıoğlu	65,00	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.

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 (*)

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Dönen varlıklar	84.955	65.339
Duran varlıklar	276.195	53.553
Toplam varlıklar	361.150	118.892
Kısa vadeli yükümlülükler	72.299	22.546
Uzun vadeli yükümlülükler	154.525	-
Özkaynaklar	134.326	96.346
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	361.150	118.892
Net dönem karı	62.754	56.428

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

	31 Aralık 2011 %	31 Aralık 2010 %
Yeni Gimat	14,83	14,83
Netsel	44,60	44,60

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Toplam varlıklar	1.298.052	974.310
Toplam yükümlülükler	236.961	171.416
Net dönem karı	291.611	91.073

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

Yeni Gimat'dan elde edilen birleştirilmiş tutarlar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Toplam varlıklar	1.265.554	946.455
Toplam yükümlülükler	227.405	165.026
Net dönem karı	284.956	87.003

Netsel'den elde edilen birleştirilmiş tutarlar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Toplam varlıklar	32.498	27.855
Toplam yükümlülükler	9.556	6.390
Net dönem karı	6.655	4.070

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihi 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 tutarında tamamlanmamış konutlar ve Korupark 3. etaba ilişkin 4.655 TL tutarında tamamlanmamış konutlar, uzun vadeli stoklara sınıflandırılmıştır.

Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

Grup cari dönemde Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) ve UMSK'nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (UFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 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 tarihinden itibaren geçerli olan standart, değişiklik ve yorumlar:

- UMS 32 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Sunum", 1 Şubat 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, ihraç edenin fonksiyonel para birimi dışında bir para biriminde ihraç edilen hisse senetlerinin muhasebeleştirilmesine açıklık getirmektedir.
- UFRYK 19, "Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi", 1 Temmuz 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yorum, borçlu ve alacaklının bir finansal borcun koşullarını yeniden belirledikleri ve sonucunda ilgili borcun kısmen veya tamamen, borçlunun alacaklıya ihraç edeceği özkaynağa dayalı finansal araçlarla ödenmesine karar verdikleri durumların nasıl muhasebeleştirileceğine açıklık getirmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- UFRS 1 (değişiklik), “UFRS’nin İlk Defa Uygulanması”, 1 Temmuz 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, UFRS 7’de yapılan değişikliklerle ilgili halihazırda UFRS kullananlara getirilen geçiş hükümleri ile ilgili benzer uygulamaları UFRS’yi ilk defa uygulayanlara da sağlamıştır.
- UMS 24 (revize), “İlişkili Taraf Açıklamaları”, 1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Revize standart ilişkili taraf tanımını basitleştirmiştir ve tanıma açıklık getirmiştir. Ayrıca revize standart kamu iktisadi teşebbüslerinin diğer kamu iktisadi teşebbüsleri ve devlet ile olan tüm işlemlerini açıklama zorunluluğunu ortadan kaldırmıştır.
- UFRYK 14 (değişiklik), “Asgari Fonlama Gerekliliğinin Peşin Ödenmesi”, 1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, en eski karşılaştırmalı dönemden başlamak üzere geriye dönük olarak uygulanır. Değişiklik, UFRYK 14’ün, “UMS 19 - Tanımlanmış Fayda Varlığının Sınırı, Asgari Fonlama Koşulları ve Bu Koşulların Birbiri İle Etkileşimi” üzerindeki beklenmeyen sonuçlarını düzeltmek üzere yapılmıştır.
- UFRS’lerin geliştirilmesi projesi kapsamında, 2010 yılı içinde 6 tane standarda ve 1 tane yoruma değişiklik getirilmiştir; UFRS 1, UFRS 3, UFRS 7, UMS 27, UMS 34 ve UFRYK 13.

Yukarıdaki standart ve yorumlardaki değişiklikler 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olup konsolide finansal tablolarda önemli etkisi olmamıştır.

31 Aralık 2011 tarihinde henüz yürürlüğe girmemiş standart, değişiklik ve yorumlar:

- UFRS 7 (değişiklik), “Finansal Araçlar: Açıklamalar”, 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, transfer işlemlerinde şeffaflığı artırma ve finansal varlık transferleri ile ilgili maruz kalınan risklerin ve bu risklerin işletmenin finansal durumu üzerindeki etkilerinin daha iyi anlaşılması amacını taşımaktadır.
- UFRS 1 (değişiklik), “UFRS’nin İlk Defa Uygulanması”, 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, bir işletmenin fonksiyonel para biriminin hiper enflasyona maruz kalması sebebiyle UFRS’lere uygunluk sağlayamadığı bir dönemin ardından nasıl UFRS’ye uygun finansal tablo yayınlayacağını açıklamaktadır.
- UMS 12 (değişiklik), “Gelir Vergileri”, 1 Ocak 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, makul değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin ölçümlemesine ilişkin mevcut prensiplere istisna getirmektedir.
- UMS 1 (değişiklik), “Finansal Tabloların Sunumu”, 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik sonucu ortaya çıkan temel gelişme işletmelerin diğer kapsamlı gelir altında gösterdiği hesapları potansiyel olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilecek olarak gruplaması zorunluluğunun getirilmesidir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- UMS 19 (değişiklik), “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklikler, koridor metodunu yürürlükten kaldırmakta ve finansal giderlerin net fonlama temelinde hesaplanmasını öngörmektedir. .
- UFRS 9, “Finansal Araçlar”, 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, UMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardının değiştirilme sürecinde ilk adımdır. UFRS 9 finansal araçların ölçümünde ve sınıflandırılmasında yeni zorunluluklar getirmektedir.
- UFRS 10, “Konsolide Finansal Tablolar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, kontrol konseptini bir işletmenin konsolidasyon kapsamına alınması için belirleyici unsur kabul ederek var olan prensipleri geliştirmektedir. Standart, kontrolün belirlenmesinin zor olduğu durumlarda ek açıklamalar getirmektedir.

Grup yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren uygulayacaktır.

2.3. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

İlişkili taraflar

Konsolide finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri, Torun Ailesi ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. (Not 23).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Dövizli işlemler

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

Finansal yatırımlar

Sınıflandırma

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

a) Krediler ve alacaklar

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

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

b) Türev finansal araçlar

Grup’un 31 Aralık 2011 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 2011 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 eklemek 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

Ticari alacaklar ve borçlar

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

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

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

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

Avanslar

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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, kiralanılan 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 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili döneme ilişkin kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir (Not 22).

Grup'un bağlı ortaklıklarından Toray Danış ve müşterek yönetime tabi ortaklıklarından Torunlar Özyazıcı ve Torunlar Aşçıoğlu Kapıcıoğlu adi ortaklık statüsünde olup, kurumlar vergisi mükellefiyeti yoktur. 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.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 2.731,85 TL ile sınırlanmıştır (31 Aralık 2010: 2.517 TL).

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan 2.805,04 TL tavan tutarı (1 Ocak 2011: 2.623,23 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir 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 (UMS 23'e göre özellikli varlık olarak tanımlanan stoklar) üzerine borçlanma maliyetleri aktifleştirilmezken bu tarihten sonra başlayan projelerde ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri aktifleştirilmektedir. Halihazırda veya ileride üzerinde konut inşaatı yapılacak arsalar stoklar içerisinde değerlendirilmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır. (Not 9).

Maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Motorlu taşıtlar	5
Demirbaşlar	4-5

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

İnşaat Sözleşmeleri

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

Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar

Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar kayıtlı değerlerinin, kullanılmak suretiyle değil, satış işlemi sonucu geri kazanıldığı durumlarda satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılır ve amortisman ayrılması durdurulur. Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar kayıtlı değerleri ile gerçeğe uygun değerlerinden satış giderlerinin çıkarılması sonucu oluşan değerden, düşük olanı ile değerlenir. Şirket’in 31 Aralık 2011 itibarıyla satış amaçlı elde tutulan duran varlıkları yoktur (31 Aralık 2010: 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 tespitin 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.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Konut satışı

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

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

Faiz geliri

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

Temettü geliri

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

Ödenmiş sermaye

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

Hisse senedi ihraç primleri

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

Hazine hisse senetleri

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

Hisse başına kazanç

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Nakit akım raporlaması

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

Netleştirme/mahsup

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

Temettüleri

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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:

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Şirket, 2011 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye, 2010 yılında ise Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

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

31 Aralık 2011	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL
Mall of İstanbul	27/02/2012	Gelir indirgeme	10,50%	3,00%	7,50%	-
Bursa Korupark AVM	27/02/2012	Gelir indirgeme	10,10%	2,00%	8,10%	-
Torium AVM	27/02/2012	Gelir indirgeme	10,50%	3,00%	7,50%	-
Torun Tower	27/02/2012	Emsal karşılaştırma	-	-	-	26.698
Bursa Zafer Plaza AVM	27/02/2012	Gelir indirgeme	10,50%	3,00%	7,50%	-
Antalya Deepo AVM	27/02/2012	Gelir indirgeme	10,10%	3,00%	7,10%	-
Antalya Deepo ilave arsalar	27/02/2012	Emsal karşılaştırma	-	-	-	150-500
İstanbul İkitelli Kayabaşı arsa	27/02/2012	Emsal karşılaştırma	-	-	-	350
İstanbul Beyoğlu Kemankeş binası	27/02/2012	Emsal karşılaştırma	-	-	-	4.389
Bursa Korupark bağımsız bölümler	27/02/2012	Gelir indirgeme	-	-	-	500-1.750
Bulvar Samsun AVM	27/02/2012	Gelir indirgeme	10,50%	3%	7,50%	-

31 Aralık 2010	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL
Mall of İstanbul	31/12/2010	Gelir indirgeme	%10,00-%10,50	%3,00	%6,50-%7,00	-
		Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.000
Bursa Korupark AVM	31/12/2010	Gelir indirgeme	%8,50	%2,00	%6,50	-
Torium AVM	31/12/2010	Gelir indirgeme	%9,00	%3,50	%6,50	-
Torun Tower	31/12/2010	Gelir indirgeme	%11,50	%3,00	%7,00	-
Bursa Zafer Plaza AVM	31/12/2010	Gelir indirgeme	%9,50	%3,00	%6,50	-
Antalya Deepo AVM	31/12/2010	Gelir indirgeme	%9,50	%3,00	%6,50	-
Antalya Deepo ilave arsalar	31/12/2010	Emsal karşılaştırma	-	-	-	60-400
İstanbul İkitelli Kayabaşı arsa	31/12/2010	Emsal karşılaştırma	-	-	-	261
İstanbul Beyoğlu Kemankeş binası	31/12/2010	Emsal karşılaştırma	-	-	-	3.096
Bursa Korupark bağımsız bölümler	31/12/2010	Gelir indirgeme	%9,50-10,00	%2,50-3,00	%6,50-7,00	-
Nişstanbul mağazalar	31/12/2010	Gelir indirgeme	%10	%3	%7	-

(*) 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- i. Şirket, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklar altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 140.926 m² sahali arsa üzerinde Mall of Istanbul Projesi'ni gerçekleştirmektedir.

Mall of İstanbul Projesine ilişkin inşaat ruhsatı 18 Mart 2011 tarihinde alınmış olup eşanlı olarak inşaat başlatılmıştır. Proje, 129.186 m² kapalı alana sahip AVM, 8.433 m² kapalı alana sahip ofis ve toplam 97.700 m² kapalı alana sahip 4 konut bloğu ile 421.209 m² lik ortak alanı içeren toplam 656.529 m² kapalı alan üzerinde kurulu olacaktır. 4 konut bloğu içerisinde 1.114 adet daire ve 1 ofis bloğu içerisinde 116 adet ofis yer alacak olup, AVM'nin toplam kiralanabilir alanı 150.000 m² olarak belirlenmiştir. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla projenin tamamlanma oranı %27'dir. Projenin 2013 yılının son çeyreğinde tamamlanacağı öngörülmektedir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Şubat 2012 tarihli ve SvP_11_TRGYO_08 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2011 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 839.056 TL olarak belirlenmiştir (Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2010 tarihli ve 2010/TGYO/10 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 645.787 TL olarak belirlenmiştir).

Projenin belirlenen gerçeğe uygun değerinin, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stok olarak dağılımının, mevcut tamamlanma seviyesinde sağlıklı bir şekilde yapılamamasından dolayı Grup 2011 yılına ilişkin bir değer artışını yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerine yansıtmamıştır. 31 Aralık 2011 itibarıyla Mall of İstanbul Projesine ilişkin yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde 531.084 TL, stoklar içerisinde 258.264 TL olmak üzere toplam 789.348 TL konsolide mali tablolarda yer almakta olup projenin 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla belirlenen gerçeğe uygun değeri 839.056 TL'dir.

- ii. Şirket, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain 53.185,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Korupark Alışveriş Merkezi Mayıs 2007 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Şubat 2012 tarihli ve SvP_11_TRGYO_10 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2011 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 600.229 TL olarak belirlenmiştir (Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2010 tarihli ve 2010/TGYO/04 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 540.510 TL olarak belirlenmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- iii. Şirket, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde kain 44.571 m² yüzölçümlü alan üzerine Torium Alışveriş Merkezi projesini gerçekleştirmiştir. Torium AVM projesi tamamlanmış olup, AVM 30 Ekim 2010 tarihinde ziyarete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 27 Şubat 2012 tarihli ve SvP_11_TRGYO_04 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 567.276 TL olarak belirlenmiştir (Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 31 Aralık 2010 tarihli ve 2010/TGYO/11 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 549.876 TL olarak belirlenmiştir). Torium projesi kapsamında, Torium AVM'den bağımsız olarak inşa edilen Torium Konutları stoklar içerisinde takip edilmektedir (Not 9).

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlanan 27 Şubat 2012 tarihli ve SvP_11_TRGYO_02 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2011 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 253.266 TL olarak belirlenmiştir. (Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 31 Aralık 2010 tarihli ve 2010/TGYO/09 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 237.736 TL olarak belirlenmiştir.).

- v. Şirket, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 67.319,78 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Antalya Deepo Alışveriş Merkezi Ekim 2004 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlanan 27 Şubat 2012 tarihli 2012 / SvP_11_TRGYO_14 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2011 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 197.763 TL olarak belirlenmiştir (Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 31 Aralık 2010 tarihli ve 2010/TGYO/01 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 180.492 TL olarak belirlenmiştir).

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- vi. Şirket, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi'nde kain 9.622 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Zafer Plaza Ekim 1999 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Şubat 2012 tarihli ve SvP_11_TRGYO_09 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2011 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 176.777 TL olarak belirlenmiştir (Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2010 tarihli ve 2010/TGYO/03 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 143.156 TL olarak belirlenmiştir). Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir.

- vii. Şirket, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Samsun İli, Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup üzerinde şirket lehine 30 yıllık irtifak hakkı tahsis edilen arsada, TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. (TTA) Bulvar Samsun AVM projesinin inşaatına 2011 yılında başlanmış olup, AVM'nin 2012 yılı içinde Haziran ayında ziyarete açılması planlanmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Şubat 2012 tarihli ve 2012/SvP_11_TRGYO_16 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu arsa üzerinde tahsis olunan irtifak hakkı ile yapılmakta olan AVM binasının 31 Aralık 2011 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 103.583 TL olarak belirlenmiş olup Grup'un %40'lık iştirak oranı üzerinden hissesine düşen karşılığı 41.433 TL'dir. Söz konusu AVM ve irtifak hakkının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde gelir indirgeme yöntemi kullanılmış ve irtifak hakkı süresince ödenecek nisbi yıllık irtifak hakkı bedelleri gelecek nakit akımlarının içerisinde dikkate alınmıştır.

- viii. Şirket'in, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde (Deepo AVM'ye bitişik parsellerde) kain 79.334 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsa üzerine yapılacak yeni yapılaşma ile Deepo AVM'nin büyütülmesi planlanmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Şubat 2012 tarihli ve 2012 / SvP_11_TRGYO_15 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 34.606 TL olarak belirlenmiştir (Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2010 tarihli ve 2010/TGYO/02 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 28.334 TL olarak belirlenmiştir).

- ix. Şirket'in, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kayabaşı Köyü'nde kain 60.833 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Grup henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Şubat 2012 tarihli ve 2012/SvP_11_TRGYO_03 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 21.292 TL olarak belirlenmiştir (Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2010 tarihli ve 2010/TGYO/14 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 15.904 TL olarak belirlenmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- x. Şirket, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi'nde kain 1.501 m² yüzölçümlü arsa üzerinde binası mevcuttur. Bina restore edilerek otel projesi gerçekleştirilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Şubat 2012 tarihli ve 2012/SvP_11_TRGYO_06 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2011 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 17.119 TL olarak belirlenmiştir (Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2010 tarihli ve 2010/TGYO/13 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 12.703 TL olarak belirlenmiştir).

- xi. Şirket'in, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain Bursa Korupark Alışveriş Merkezi'nin eklentileri olan bir adet yunus havuzu, sosyal tesisler, ofis ve depoları bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Şubat 2012 tarihli ve 2012/SvP_11_TRGYO_11 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2011 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 16.645 TL olarak belirlenmiştir (Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2010 tarihli ve 2010/TGYO/07 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 9.324 TL olarak belirlenmiştir).

2.6 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. Not 22'de yer verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olup söz konusu bilgiler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Amortisman ve itfa payları	Yatırım harcamaları(*)	İştiraklerden elde edilen gelir(**)
Korupark AVM	51.525	37.830	-	281	-
Torium AVM	48.094	26.602	-	7.957	-
Korupark Konutlar	25.379	12.573	-	27.631	-
Antalya Deepo AVM	14.968	11.214	-	339	-
Nishistanbul Projesi	11.809	5.131	-	316	-
Zafer Plaza AVM	8.900	6.491	-	-	-
Torium Konutlar	569	(177)	-	5.358	-
Ankamall ve Crowne Plaza Hotel	-	-	-	-	42.259
Mall of Istanbul Projesi	-	-	-	145.722	-
Torun Tower	-	-	-	5.214	-
Ali Sami Yen Projesi	-	-	-	1.807	-
Maltepe Arsası	-	-	-	16.421	-
Bulvar Samsun AVM	-	-	-	10.140	-
Diğer	1.665	491	291	2.066	2.968
Toplam	162.909	100.155	291	223.252	45.227

(*) 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 42.259 TL Ankamall AVM ve Crowne Plaza Hotel kira geliri ihtiva eden iştiraklerden Yeni Gimat'dan elde edilen gelirleri, diğer altında sınıflandırılan 2.968 TL ise iştiraklerden Netsel'den elde edilen geliri ifade etmektedir.

- b) 31 Aralık 2010 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(**)
Nishistanbul Projesi	119.444	9.342	-	85.554	-
Korupark Konutlar	41.909	21.691	-	1.983	-
Korupark AVM	39.822	29.672	-	250	-
Antalya Deepo AVM	13.656	9.380	-	1.637	-
Torium AVM (***)	9.377	3.572	-	98.599	-
Zafer Plaza AVM	8.400	6.126	-	-	-
Torium Konutlar	-	-	-	6.741	-
Ankamall ve Crowne Plaza Hotel	-	-	-	-	12.910
Mall of Istanbul Projesi	-	-	-	18.277	-
Torun Tower	-	-	-	239	-
Diğer	320	235	183	-	1.815
Toplam	232.928	80.018	183	213.280	14.725

(*) 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 12.910 TL Ankamall AVM ve Crowne Plaza Hotel kira geliri ihtiva eden iştiraklerden Yeni Gimat'dan elde edilen gelirleri, diğer altında sınıflandırılan 1.815 TL ise iştiraklerden Netsel'den elde edilen geliri ifade etmektedir.

(***) Torium AVM 30 Ekim 2010 tarihinde açılmış olup, bölüm gelirleri ve brüt kar açılıştan sonra oluşmuş olan AVM faaliyet gelirleridir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kasa	2	3
Banka		
- Vadesiz mevduat	191	32
- Vadeli mevduat	596.934	438.591
Diğer hazır değerler	261	38
	597.388	438.664

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla konsolide nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Nakit ve nakit benzerleri	597.388	438.664
Eksi: Bloke mevduatlar (*)	-	(121.447)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	597.388	317.217

(*) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 75.000 ABD Doları karşılığında vadeli mevduat bilanço dönemine tahakkuk eden faiziyle birlikte, bankayla yapılan kredi sözleşmesi gereği alınan 100.000 ABD Doları tutarındaki krediye ilişkin bloke olarak tutulmaktadır. Bloke mevduatın, bloke altında kaldığı süre boyunca faiz oranı yıllık %5,60 vade tarihi ise 25 Şubat 2011'dir.

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
30 güne kadar	438.619	266.508
30 - 90 gün arası	158.769	172.156
	597.388	438.664

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
ABD Doları	166.915	166.316
Avro	43.542	22.501
	210.457	188.817

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

	31 Aralık 2011 (%)	31 Aralık 2010 (%)
ABD Doları	5,52	5,52
Avro	4,17	4,09
Türk Lirası	11,44	8,84

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL VARLIKLAR VE BORÇLAR

Finansal Yatırımlar

Vadesi üç aydan uzun vadeli mevduatlar:

Para cinsi	Faiz oranı (%)	Vade	31 Aralık 2011
31 Aralık 2011 - TL	12,50%	Aralık 2012	58.197
31 Aralık 2010 - Avro	4,00%	Ocak 2012	29.459

Finansal Borçlar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kısa vadeli banka kredileri	160.604	155.539
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	128.539	75.602
Uzun vadeli banka kredileri	811.373	552.122
	1.100.516	783.263

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL VARLIKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2010	Ağırlıklı ortalama etkin 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
Uzun vadeli banka kredileri	5,82	ABD Doları	198.250	306.495
	4,91	Avro	119.871	245.627
Toplam banka kredileri				783.263

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
2012	-	142.442
2013	148.125	95.665
2014	170.750	91.443
2015	140.588	66.851
2016 ve sonrası	351.910	155.721
	811.373	552.122

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
3 aydan kısa (*)	685.170	584.633
3 - 12 ay arası	415.346	196.500
1 - 5 yıl arası	-	2.130
	1.100.516	783.263

(*) 31 Aralık 2011 itibarıyla bu tutarın 288.239 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.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Türev finansal araçlar

	31 Aralık 2011	
	Türev ürün tutarı	Rayiç değer yükümlülük
Faiz para swap işlemleri	288.239	(1.313)
	288.239	(1.313)

	31 Aralık 2010	
	Türev ürün tutarı	Rayiç değer yükümlülük
Faiz para swap işlemleri	264.489	(3.877)
	264.489	(3.877)

Grup, 9 Haziran 2009 tarihinde uzun vadeli kredisinin 24 Ocak 2010 ile 24 Ocak 2012 arasındaki Euribor'a endeksli faiz ödemelerini sabitlemek için faiz para swap işlemine girmiş, Euribor'u 2009-2012 aralığı için %2,74, kredinin toplam faizini %4,94 olarak sabitlemiştir.

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alacak senetleri	56.734	6.389
Ticari alacaklar	9.372	10.000
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 23) (*)	3.307	35.312
Müteşebbis ortaklardan alacaklar	2.332	-
Alınan çekler	1.632	-
İlişkili taraflardan alınan senetler (Not 23)	-	105
	73.377	51.806
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(2.296)	(1.874)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	-	(226)
	71.081	49.706

(*) Grup, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Torunlar Aşçıoğlu Kapıcıoğlu'na 97.165 TL tutarında, Ali Sami Yen Projesi kapsamında, TOKİ'ye yapılması gereken 95.000 TL'lik avans ödemesine ilişkin kaynak sağlamış olup, söz konusu tutarın müşterek yönetime tabi ortaklıktaki Grup payı oranı olan %65'i aşan kısmı 34.008 TL, ilişkili taraflardan alacaklar içerisinde Torunlar Aşçıoğlu Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı'ndan alacaklar olarak gösterilmiştir. Torunlar Aşçıoğlu Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı 2011 yılı içerisinde banka kredisi temini sonrasında Grup'a söz konusu avans ödemesine ilişkin borcunu ödemiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alacak senetleri	60.079	5.377
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	-	(648)
	60.079	4.729

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Dönem başı	(1.874)	(1.789)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(422)	(85)
Dönem sonu	(2.296)	(1.874)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
3-6 ay arası	(293)	(85)
6 aydan daha uzun	(2.003)	(1.789)
	(2.296)	(1.874)

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Ticari borçlar	30.217	28.221
İlişkili taraflara borçlar (Not 23)	6.803	3.501
Müteşebbis ortaklara borçlar	1.033	952
Borç senetleri	811	1.862
	38.864	34.536

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

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

Söz konusu proje, 129.186 m² alışveriş merkezi, 97.700 m² konut, 8.433 m² ofis ve 421.209 m² ortak alan olmak üzere toplam 656.528 m²lik inşaat alanına sahip karma projedir. Projenin inşaatına Mart 2011'de başlanılmış olup, tamamlanma zamanlaması 2013'ün son çeyreği olarak planlanmaktadır. Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Mart 2011 tarihli ve 2011/TGYO/10 numaralı ekspertiz raporuna göre, ilgili proje içerisinde yer alan toplam 146.039 m² satılabilir alana sahip konut ve ofis bölümüne ait arsanın değeri 203.233 TL olarak belirlenmiş olup proje bitiminde satışı yapılacak olan konut ve ofislere ait söz konusu arsa bedeli stoklara transfer edilmiştir. Proje kapsamında 31 Aralık 2011 itibariyle, 540 konut ve 40 ofis olmak üzere toplam 580 ünitenin ön satış taahhüt sözleşmelerine istinaden 210,785 TL tutarında avans alınmıştır (Not 11).

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

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

(**) Grup, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy mahallesinde bulunan 306 pafta, 2011 ada, 5 no'lu parsel üzerinde ofis katlarından oluşan "Torun Tower Projesi"ni başlatmıştır. Projeye ilişkin inşaat ruhsatı 30 Eylül 2011'de alınmış olup, inşaat Kasım 2011'de başlanmıştır. Projenin 2013 yılı içerisinde tamamlanması öngörülmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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	31 Aralık 2010
Mall of İstanbul	619.419	18.277	-	-	8.091	645.787
Torium AVM (*)	399.617	98.599	-	(1.728)	53.388	549.876
Bursa Korupark AVM	590.042	250	-	-	(49.782)	540.510
Torun Tower	167.656	239	-	-	69.841	237.736
Antalya Deepo AVM	124.981	334	-	-	55.177	180.492
Bursa Zafer Plaza AVM	149.201	-	-	-	(6.045)	143.156
Antalya Deepo ilave arsa	14.772	1.303	-	-	12.259	28.334
Nishistanbul mağazalar	-	12.617	(4.179)	-	17.235	25.673
Kayabaşı arsa	13.646	-	-	-	2.258	15.904
Kemankeş binası	11.045	-	-	-	1.028	12.073
Korupark bağımsız bölümler	6.051	63	-	-	3.210	9.324
	2.096.430	131.682	(4.179)	(1.728)	166.660	2.388.865

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

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerindeki kredilerden kaynaklanan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	Orijinal tutar	Döviz cinsi	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Mall of İstanbul (*)	300.000	ABD Doları	566.670	-
Bursa Korupark AVM	225.000	Avro	549.855	461.048
Torium	120.000	ABD Doları	226.668	185.520
Torun Tower	100.000	ABD Doları	188.890	154.600
			1.532.083	801.168

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

Geliştirme aşamasındaki Mall of İstanbul, Torun Tower ve Bulvar Samsun AVM projeleri ile ilgili olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 2011 yılında aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin toplam tutarı sırasıyla 7.555 TL, 1.121 TL ve 1.354 TL'dir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 - STOKLAR

Kısa vadeli stoklar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Arsalar (*)	16.421	1.728
Tamamlanmış konutlar	50.930	40.030
- Nishistanbul (**)	30.683	9.091
- Korupark 2. etap (***)	10.432	20.271
- Torium	7.552	6.818
- Korupark 1. etap (***)	2.263	3.850
Tamamlanmamış konutlar	31.294	-
- Korupark 3. etap (***)	31.294	-
Diğer	2.160	1.303
	100.805	43.061

Geliştirme aşamasındaki Mall of İstanbul konutları üzerinde 4.028 TL tutarındaki borçlanma maliyeti aktifleştirilmiştir. Korupark 3. etap geliştirmesine ilişkin olarak dış kaynak kullanılmamış olduğundan, bu proje üzerinde herhangi bir borçlanma maliyeti aktifleştirilmemiştir.

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

(**) İstanbul İli, Yenibosna mahallesinde 243DS3A pafta, 338 ada, 1 parsel'de kayıtlı Nishistanbul projesinde bulunan 8 adet ofis (brüt 2.150 m²), 3 adet konut (brüt 291 m²) ve 20 adet mağaza (brüt 3.425,17 m²) bulunmaktadır. Nishistanbul Projesinden henüz paylaşımı yapılmamış 5 adet işyeri (brüt 1.289 m²) üzerinde Torunlar GYO A.Ş.'nin % 60 payı vardır.

(***) Şirket, Mayıs 2006 yılında Bursa Mudanya yolu üzerinde Bursa ili, Osmangazi İlçesi'nde 3 etap ve toplam 83.207,30 m²'lik arsa üzerinde Bursa Korupark Evleri projesine başlamıştır. Projenin 343 konuttan oluşan birinci etabı ile ilgili 31 Aralık 2011 tarihine kadar 54.873,10 m²'lik 329 konutun satışı ve teslimatını gerçekleştirmiştir (31 Aralık 2010: 53.295,67 m²'lik 321 adet). Birinci etabın inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. Projenin 403 konuttan oluşan ikinci etabı ile ilgili 31 Aralık 2011 tarihine kadar 56.479,42 m²'lik 356 konutun satışı ve teslimatını gerçekleştirmiştir (31 Aralık 2010: 46.078,13 m²'lik 300 adet). İkinci etabın inşaatı 2009 yılında tamamlanmıştır. Birinci ve ikinci etapta 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla satışlar sonrası kalan satılabilir sırasıyla 2.245,90 m²'lik 14 daire ve 10.241,58 m²'lik 47 daire bulunmaktadır (31 Aralık 2010: Birinci etap 3.823,33 m²'lik 22 adet ve ikinci etap 20.642,87 m²'lik 103 adet).

Projenin üçüncü etabı kapsamında 17 blok ve 678 konut 2 adet işyeri yer almakta olup, 20 Mart 2011 tarihi itibarı ile inşaatına, 30 Nisan 2011 itibarıyla de proje ön satışlarına başlanılmıştır. 31 Aralık 2011 itibarıyla toplam 218 adet konut için satış taahhüt sözleşmesi imzalanmış ve 51.489 TL tutarında avans alınmıştır (Not 11). Projenin tamamlanma tarihi 30 Eylül 2012 olarak öngörülmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Uzun vadeli stoklar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Tamamlanmamış konutlar		
- Mall of İstanbul projesi	258.264	-
- Ali Sami Yen projesi	4.142	2.337
- Korupark 3. etap	-	4.655
	262.406	6.992

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2010	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2010
Maliyet				
Demirbaşlar	160	296	-	456
Taşıtlar	737	105	-	842
Yapılmakta olan yatırımlar	-	473	-	473
	897	874	-	1.771

Birikmiş Amortisman

Demirbaşlar	(97)	(45)	-	(142)
Taşıtlar	(393)	(121)	-	(514)
	(490)	(166)	-	(656)
Net defter değeri	407			1.115

Maddi olmayan duran varlıklarda 2011 yılı içerisinde toplam 34 TL tutarında amortisman ilavesi olmuştur (31 Aralık 2010: 17). Bu şekilde cari dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilen toplam amortisman gideri 291 TL'dir (31 Aralık 2010: 183 TL).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Diğer dönen varlıklar		
Verilen avanslar	9.742	1.759
Katma Değer Vergisi alacağı	2.129	37.862
Gelecek aylara ait giderler	1.457	1.526
Peşin ödenen vergi ve fonlar	49	17
Diğer	423	194
	13.800	41.358

Diğer duran varlıklar

Verilen avanslar (*)	108.063	61.750
KDV alacağı	47.678	11.192
Peşin ödenen giderler	1.415	1.408
	157.156	74.350

(*) Verilen avanslar, Ali Sami Yen Projesi kapsamında Torunlar Aşçıoğlu Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı tarafından TOKİ'ye ödenen 165.250 TL'nin (31 Aralık 2010: 95.000 TL) Grup'a düşen payından (%65) oluşmaktadır.

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Alınan avanslar	52.383	3.110
Alınan depozito ve teminatlar	2.368	4.846
Ertelenen gelirler	1.785	1.395
Ödenecek vergi ve fonlar	1.110	1.743
Borç karşılıkları	545	990
Personele borçlar	372	321
Diğer	102	565
	58.665	12.970

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla alınan avansların 51.489 TL'lik kısmı Korupark 3. etap konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır. Grup, ilgili konutları 31 Aralık 2012 tarihine kadar teslim etmeyi planlamaktadır.

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		
Alınan avanslar (*)	210.785	-
Diğer	8	-
	210.793	-

(*) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla konut satışlarından alınan avansların tamamı Mall of İstanbul projesi kapsamındaki konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır (Not 8).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 12 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	%	TL	%	TL
Yeni Gimat	14,83	153.957	14,83	115.886
Netsel	44,60	10.232	44,60	9.572
		164.189		125.458

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Dönem başı	125.458	115.478
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	45.227	14.725
İştiraklerden alınan temettüler	(6.496)	(4.745)
Dönem sonu	164.189	125.458

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelir ve giderler

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Yeni Gimat	42.259	12.910
Netsel	2.968	1.815
Toplam	45.227	14.725

NOT 13 - ŞEREFİYE

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Dönem başı net kayıtlı değer	-	8.250
Konusu kalmayan şerefiye	-	(8.250)
Dönem sonu net kayıtlı değer	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 14 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alınan ipotekler	-	36.000
Alınan teminatlar	47.831	16.521

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle Grup'un operasyonel finansal kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
0-1 yıl arası	108.908	81.029
1-5 yıl arası	438.104	215.328
5-10 yıl arası	481.623	765.334

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

Grup'un 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Şirket tarafından verilen		
Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.587.677	801.168
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	8.148	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	-	-
	1.595.825	803.596

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 14 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

31 Aralık 2011 itibariyle Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 1.532.083 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2010: 801.168 TL) (Not 8).

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
Avro	225.000	549.855	225.000	461.048
ABD Doları	520.000	982.228	220.000	340.120
TL	63.742	63.742	2.428	2.428
		1.595.825		803.596

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

Grup ayrıca bilanço tarihi itibariyle inşaatı devam etmekte olan Mall of İstanbul ve Korupark 3. Etap projelerindeki kredili konut satışlarına ilişkin olarak, söz konusu konutların tamamlanıp tapuları sözleşme taraflarına devir oluncaya kadar kullanılan banka kredilere garantör olmuştur. Söz konusu kredi garantörlükleri 31 Aralık 2011 tarihi itibariyle 3 farklı bankada toplam 182.500 TL ve 2 bankada da limit tanımlanmadan belirlenmiştir (31 Aralık 2010: Yoktur).

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

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

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle aşağıdaki gibidir:

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Ödenmiş sermaye	224.000	224.000
Hisse senedi ihraç primi	301.770	301.770
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	3.947	3.127
Hazine hisse senetleri	(836)	-
Geçmiş yıllar karları	1.826.713	1.625.941
Net dönem karı	177.312	214.245
	2.532.906	2.369.083

Şirket 21 Kasım ile 15 Aralık 2011 tarihleri arasında 3,90 TL - 4,34 TL (TL - tam) fiyat aralığından toplam 205.000 adet ve işlem tutarı 836 TL olan hisse senetlerini geri almıştır. Geri alınan hisselerin ortalama alış fiyatı 4,08 TL (TL - tam) olup, alış işlemleri sonucunda alınan payların toplam hisse adedine oranı %0,45 olmuştur.

Şirket'in 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla yasal kayıtlarında yer alan net dağıtılabilir dönem karı ile kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Net dağıtılabilir dönem karı	24.560	12.799
Olağanüstü yedek	4.152	4.152
Hisse senedi ihraç primi	301.770	301.770
	330.482	318.721

Şirket'in 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
I. Tertip yasal yedekler	1.441	767
II. Tertip yasal yedekler	2.506	2.360
	3.947	3.127

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 16 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ

	2011	2010
Satış gelirleri		
Kira gelirleri	91.969	53.899
Konut satış gelirleri	37.758	161.064
Ortak alan gelirleri	31.518	14.012
Ticari mal satışları	1.513	3.785
Diğer	151	168
	162.909	232.928
Satışların maliyeti		
Ortak alan giderleri	(36.560)	(16.113)
Satılan konut maliyetleri	(20.231)	(122.099)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(4.790)	(3.383)
Satılan ticari malın maliyeti	(1.156)	(2.637)
Nishistanbul proje şerefîye bedeli	-	(8.250)
Diğer	(17)	(428)
	(62.754)	(152.910)
Brüt kar	100.155	80.018

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden elde edilen kira gelirlerinden oluşmakta olup, ayrıca hafriyat alanı kira gelirlerini de içermektedir. Grup'un faal alışveriş merkezleri, Ankara Ankamall, Bursa Korupark, Bursa Zafer Plaza ve Antalya Deepo ve İstanbul Torium'dur. Ayrıca 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla inşaat halinde olan Bulvar Samsun AVM de 2012 yılından itibaren şirketin AVM'leri arasında yer alacaktır. Ankamall, Şirket'in iştiraklerinden Yeni Gimat'a aittir. Bursa Korupark, İstanbul Torium ve Antalya Deepo'nun işletmesi ilişkili şirketlerden Torun AVM Yatırım ve Yönetim A.Ş. ("Torun AVM"), Bursa Zafer Plaza'nın işletmesi Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş. tarafından yapılmaktadır (Not 23).

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

Ticari mal satışları ve satılan ticari malın maliyeti Torium AVM kiracılarına satışı yapılan makine, teçhizat ve ekipman giderleri ile Nishistanbul projesinde konut sahiplerine satışı yapılan beyaz eşya giderleri ile ilişkilidir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	2011	2010
Genel yönetim giderleri		
Vergi, resim ve harçlar	(6.047)	(5.056)
Personel giderleri	(2.956)	(1.487)
Danışmanlık giderleri	(1.661)	(943)
Bağışlar	(1.062)	(4.161)
SPK kotasyon ve halka arz giderleri	(494)	(10.818)
Amortisman giderleri	(291)	(183)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(265)	(165)
Diğer	(1.001)	(685)
	(13.777)	(23.498)

SPK kotasyon ve halka arz giderleri, İMKB kotasyon, SPK kurul kaydı, danışmanlık, müşavirlik gibi halka arz süreciyle ilişkili masraflardan oluşmaktadır.

Vergi, resim ve harçların büyük kısmı emlak vergilerinden oluşmaktadır, söz konusu emlak vergileri 2011 yılı için, 3.726 TL, 2010 yılı için 3.047 TL’dir.

Grup 2011 yılı içerisinde yapmış olduğu bağışlardan 501 TL’lik kısmını sahip olduğu Antalya Deepo AVM adına Akdeniz Üniversitesi inşaatına inşaat malzemesi olarak bağışlanmıştır, 495 TL’lik kısmını ise Erzincan Valiliği Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakfı aracılığı ile muhtaç okul öğrencileri için giysi yardımı olarak bağışlamıştır. 2010 yılında ise 4.000 TL tutarındaki bağış, Grup’un sahip olduğu Korupark AVM’ye metro ile toplu ulaşım sağlanması ve durağa “Korupark” ismi verilmesi amacıyla Bursa Büyükşehir Belediyesi’ne verilmiştir.

	2011	2010
Pazarlama satış giderleri		
Konut satışı pazarlama giderleri	(6.860)	(1.626)
Reklam giderleri	(2.987)	(2.462)
Alışveriş merkezi pazarlama ve organizasyon giderleri	-	(973)
Diğer	(891)	(481)
	(10.738)	(5.542)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 18 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	2011	2010
Ortak alan giderleri	(36.560)	(16.113)
Satılan konut maliyetleri	(20.231)	(122.099)
Konut satışı pazarlama giderleri	(6.860)	(1.626)
Vergi, resim ve harçlar	(6.047)	(5.056)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(4.790)	(3.383)
Reklam giderleri	(2.987)	(2.462)
Personel giderleri	(2.956)	(1.487)
Danışmanlık giderleri	(1.661)	(943)
Satılan ticari mal ve hizmet maliyetleri	(1.156)	(2.637)
Bağışlar	(1.062)	(4.161)
SPK kotasyon ve halka arz giderleri	(494)	(10.818)
Amortisman giderleri	(291)	(183)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(265)	(165)
Şerefiye giderleri	-	(8.250)
Alışveriş merkezi pazarlama ve organizasyon giderleri	-	(973)
Diğer	(1.909)	(1.594)
	(87.269)	(181.950)

NOT 19 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

	2011	2010
Diğer faaliyet gelirleri		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları (Not 8)	182.534	166.660
Diğer	1.747	540
	184.281	167.200
Diğer faaliyet giderleri		
Stok değer düşüklüğü karşılığı	(5.377)	-
Diğer	(1.956)	(1.069)
	(7.333)	(1.069)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 20 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	49.639	18.233
Türev finansal araçlardan oluşan gelirler, net	2.564	-
Kur farkı geliri, net	-	3.562
Diğer	-	1.282
	52.203	23.077
Finansal giderler		
Kur farkı gideri, net (*)	(122.414)	-
Faiz gideri	(48.305)	(39.208)
Diğer	(186)	(184)
	(170.905)	(39.392)

(*) Grup, raporlama tarihi itibarıyla kur farklarını net olarak gösterdiğinden, kur farkı gelirleri, aynı dönem içerisinde oluşan kur farkı giderleri ile netleştirilerek 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 dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Hissedarlara ait net kar	177.312	214.245
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	224.000.000	185.468.871
	0,79	1,16

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Cari dönem kurumlar vergisi	(1.801)	(1.274)
Ertelenen vergi	-	-
	(1.801)	(1.274)

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 hesaplanamamaktadır.

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Torun Yorum	607	-
Torun Yapı	171	701
Diğer	24	4
	802	705
İlişkili taraflara diğer ticari borçlar		
Torun AVM	4.941	2.776
Torunlar Gıda	1.060	20
	6.001	2.796
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Torun AVM	3.137	1.304
Torunlar Aşçıoğlu Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı	155	34.008
Torun Yorum	13	-
Diğer	2	-
	3.307	35.312

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

a) 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflardan alınan senetler		
Torunlar Gıda	-	105
	-	105

b) 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alınan kira ve faiz gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2011	2010
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
Torun AVM	26.245	21.000
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	8.912	8.553
Torunlar Gıda	9	6
Torun Yapı	-	6
	35.166	29.565

Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Şirket'in sahip olduğu Zafer Plaza AVM'nin işletmeciliğini yapmaktadır. Zafer Plaza AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, Torunlar GYO 2011 yılı için 8.900 TL ve 2010 yılı için yıllık sabit 8.400 TL kira geliri elde etmiştir.

c) 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ödenen komisyon, hizmet ve faiz giderleri aşağıdaki gibidir:

	2011	2010
İlişkili taraflardan yapılan alımlar		
Torun AVM	22.579	7.860
Torun Yorum	7.943	-
Torun Yapı	2.242	8.936
Torunlar Gıda	782	86
Torun Pazarlama A.Ş.	103	55
Diğer	7	-
	33.656	16.937

31 Aralık 2011 tarihi itibariyle Torun Yorum'a olan ticari borç, Torun Yapı'nın inşaatı devam eden projelerde yüklenici firma olarak çalışmasından kaynaklanmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	2011	2010
Faiz giderleri:		
Torunlar Gıda	1.171	-
Torun AVM	349	265
	1.520	265

İlişkili taraflara verilen avanslar

	2011	2010
Torun Yorum	1.109	-

d) Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

	2011	2010
Ücret ve primler	1.553	862

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

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.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 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	235.038	254.567	27.491	227.076	-	-
Ticari borçlar	31.035	31.035	31.035	-	-	-
İlişkili taraflara borçlar	3.501	3.501	3.501	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	12.970	12.970	12.970	-	-	-
	282.544	302.073	74.997	227.076	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	552.122	642.101	-	-	475.080	167.021
Borç karşılıkları	90	90	-	90	-	-
	552.212	642.191	-	90	475.080	167.021
	834.756	944.264	74.997	227.166	475.080	167.021
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	264.489	264.489	-	-	264.489	-
Türev nakit çıkışları	(264.489)	(264.489)	-	-	(264.489)	-
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.

Şirket'in bilançosunda diğer finansal yükümlülük olarak sınıfladığı türev finansal araçları fiyat değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2011 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 17 TL yüksek/düşük olacaktı (31 Aralık 2010: 41 TL).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2011 tarihinde ABD Doları ve Avro para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 3.273 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2010: 1.040 TL).

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2011 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	11,44%	4,17%	5,52%
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	14,50%	4,94%	5,07%
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar		4,94%	5,02%
31 Aralık 2010 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	8,84%	4,09%	5,52%
Ticari alacaklar	7,16%	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	8,64%	4,74%	4,36%
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	-	4,91%	5,82%

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	596.934	438.591
Finansal yatırımlar	-	29.459
Finansal borçlar	493.609	518.736
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	606.907	264.527

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket’in 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	31 Aralık 2010				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	266.439	172.156	-	69	438.664
Finansal yatırımlar	-	-	29.459	-	29.459
Ticari alacaklar	13.584	705	4.729	-	19.018
İlişkili taraflardan alacaklar	35.417	-	-	-	35.417
Diğer dönen varlıklar	39.642	-	-	-	39.642
Stoklar	-	-	-	51.769	51.769
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	2.388.865	2.388.865
Maddi varlıklar	-	-	-	1.115	1.115
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	82	82
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	125.458	125.458
Diğer duran varlıklar	-	-	74.350	-	74.350
Toplam varlıklar	355.082	172.861	108.538	2.567.358	3.203.839
Banka kredileri	(444.920)	(342.220)	-	-	(787.140)
Finansal kiralama borçları	(20)	-	-	-	(20)
Ticari borçlar	(31.035)	-	-	-	(31.035)
İlişkili taraflara borçlar	(3.501)	-	-	-	(3.501)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	(90)	(90)
Diğer yükümlülükler	(12.970)	-	-	-	(12.970)
Toplam kaynaklar	(492.446)	(342.220)	-	(90)	(834.756)
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(137.364)	(169.359)	108.538	2.567.268	2.369.083

Kredi riski açıklamaları

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

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

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

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2010	Ticari alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	35.417	19.018	438.591
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	3.970	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	35.417	15.048	438.591
- 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	-	2.096	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	2.096	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.874	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.874)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Grup 1	-	-
Grup 2	127.853	14.515
Grup 3	-	-
	127.853	14.515

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
0-1 ay arası	-	2.096
	-	2.096

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 sığra yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 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 tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Varlıklar	223.130	219.902
Yükümlülükler	(1.067.927)	(771.110)
Net bilanço pozisyonu	(844.797)	(551.208)
Bilanço dışı türev enstrümanların net pozisyonu	(15.111)	-
Yabancı para varlık pozisyonu - net	(859.908)	(551.208)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar	19.433	92.985	223.130
Parasal finansal varlıklar	17.817	88.366	210.457
Diğer varlıklar	1.616	4.619	12.673
Toplam varlıklar	19.433	92.985	223.130
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(30.810)	(95.963)	(256.554)
Ticari borçlar	(1.579)	(836)	(5.435)
Finansal yükümlülükler	(29.228)	(95.127)	(251.112)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(3)	-	(7)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(107.545)	(290.408)	(811.373)
Finansal yükümlülükler	(107.545)	(290.408)	(811.373)
Toplam yükümlülükler	(138.355)	(386.371)	(1.067.927)
Net bilanço pozisyonu	(118.922)	(293.386)	(844.797)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	116.850	-	285.558
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	(116.850)	(8.000)	(300.669)
Döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünlerin net pozisyonu	-	(8.000)	(15.111)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(118.922)	(301.386)	(859.908)
Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;			
Avro karşısında			(290.621)
Amerikan Doları karşısında			(569.287)
Net yabancı para pozisyonu			(859.908)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (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
Dönen Varlıklar	25.358	108.630	219.902
Ticari alacaklar	-	1.052	1.626
Parasal finansal varlıklar	25.358	107.578	218.276
Toplam varlıklar	25.358	108.630	219.902
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(14.429)	(122.524)	(218.988)
Ticari borçlar	(1.142)	(2.994)	(6.968)
Finansal yükümlülükler	(13.287)	(119.530)	(212.020)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(119.871)	(198.250)	(552.122)
Finansal yükümlülükler	(119.871)	(198.250)	(552.122)
Toplam yükümlülükler	(134.300)	(320.774)	(771.110)
Net bilanço pozisyonu	(108.942)	(212.144)	(551.208)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	127.900	-	262.080
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	(127.900)	-	(262.080)
Döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünlerin net pozisyonu	-	-	-
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(108.942)	(212.144)	(551.208)
Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;			
Avro karşısında	-	-	(223.233)
Amerikan Doları karşısında	-	-	(327.975)
Net yabancı para pozisyonu	-	-	(551.208)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

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

31 Aralık 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	(21.214)	21.214	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(21.214)	21.214	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(10.894)	10.894	-	-
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(10.894)	10.894	-	-

Sermaye yönetimi

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Toplam yükümlülükler	1.410.645	834.756
Hazır değerler	(597.388)	(438.664)
Net yükümlülük	813.257	396.092
Özkaynaklar	2.532.906	2.369.083
Yatırılan sermaye	224.000	224.000
Net yükümlülük/ özkaynak oranı	32%	17%

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

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

Finansal varlıklar

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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>	
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Finansal borçlar	1.100.516	783.263	1.161.559	783.016

NOT 26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Hisse geri alımı

Grup, hisse performansını desteklemek ve küçük yatırımcıyı korumak amacıyla 30 milyon TL kaynak ayırarak hisse geri alım programını hayata geçirmiştir. Bu çerçevede 21 Kasım ile 15 Aralık 2011 tarihleri arasında 3,90 TL – 4,34 TL (TL – tam) fiyat aralığından toplam 205.000 adet ve işlem tutarı 836 TL olan hisse senetlerini geri alınmış ve bilanço tarihi sonrasında, Mart 2012’de 5,16 – 5,30 fiyat aralığından 68.299 adet hisse senedini geri alınmıştır. Bu şekilde müteakip dönemde alınan payların sermayeye oranı % 0,03 ve geri alınmış hisse senetlerinin toplamının çıkarılmış sermayeye oranı %0,12 olmuştur.

Gayrimenkul alımları

Grup, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.’nin 31 Aralık 2011 tarih SvP_TRGYO_08 nolu raporunda metrekare birim fiyatı olarak 3.750 TL takdir edilen ve Mall of İstanbul projesinin gerçekleştirilmesinin planlandığı İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 mahallesinde kain tapunun 858 ada 1 no’lu parsel sayılarında kayıtlı 18.208,90 metrekare yüzölçümlü taşınmazda 6 hissedara ait olan toplam 105,46 metrekare alanlı hisseyi 2 Mart 2012 tarihinde 455 TL bedelle satın almıştır.

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

Grup, 29 Mart 2012 tarihinde Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesinde bulunan taşınmazlar (Eski İçki Fabrikası) ile dolgu alan ve iskele-rıhtım’a ilişkin düzenlenen ihaleye en yüksek teklifi vermiş olup teklif tutarı 355.000 TL’dir.

Olası iştirak hisse satışı

Grup’un %14,83 payla ortak olduğu, Ankamall AVM ve Crown Plaza Hotel’in sahibi konumundaki Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş.’nin hisselerinin ECE European Prime Shopping Center Fund A/B/C Invest Co. S.a.r.l.’ye (ECE grubu) devrine ilişkin işlemlere esas olmak üzere şirket nezdinde hukuki, teknik ve mali incelemeler yapmak için görevlendirme yapıldığı, incelemelerin başlayabilmesi için 15 Mart 2012 tarihi itibarıyla gizlilik sözleşmesi imzalandığı, ECE Grubunun hukuki, teknik ve mali inceleme yapıldıktan sonra sonuçları tatmin edici bulması halinde, hisse devrine ilişkin esas ve usullerin belirleneceği işlemlere esas teşkil edecek sözleşme taslaklarının müzakeresine başlandığı öğrenilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

İştiraklerden temettü geliri

Grup, %44,60 payla ortak olduğu Netsel Turizm Yatırımları A.Ş.'den 2011 yılı kar dağıtımına ilişkin olarak 21 Şubat 2012 tarihinde 3.453 TL temettü geliri elde etmiştir.

NOT 27 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Finansal Tabloların Onaylanması:

Grup'un 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: XI. No: 29 sayılı Tebliğ hükümlerine göre hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tabloları, faaliyet sonuçlarının gerçek durumunu yansıttığına ve Grup'un izlediği muhasebe ilkeleri ile Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun ve doğru olduğuna, konsolide finansal raporların Genel Müdür Yardımcısı İsmail Kazanç ile Muhasebe Müdürü Lütfü Vardı tarafından elektronik ortamda imzalanmasına ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında gerekli bildirimlerin yapılmasına Şirket Yönetim Kurulu'nun 5 Nisan 2012 tarihli toplantısında karar verilmiştir.

NOT 28 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

Konsolide olmayan (bireysel)		İlgili	31 Aralık	31 Aralık
finansal tablo ana hesap kalemleri		düzenleme	2011	2010
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	655.483	464.472
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI,No:11, Md.27/(a)	2.545.012	2.198.696
C	İştirakler	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	446.290	377.727
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri:VI,No:11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer varlıklar		204.415	170.769
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Seri:VI,No:11, Md.4/(i)	3.851.200	3.211.664
E	Finansal borçlar	Seri:VI,No:11, Md.35	963.218	779.348
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri:VI,No:11, Md.35	1.313	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	2.563.236	2.384.233
	Diğer kaynaklar		323.433	44.186
D	Toplam kaynaklar	Seri:VI,No:11, Md.4/(i)	3.851.200	3.211.664

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	389.684	307.960
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	655.483	464.472
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	52.378	52.533
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI,No:11, Md.25/(n)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	76%	78%	>50%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	18%	17%	<50%
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Seri:VI,No:11, Md.27/(c)	0%	0%	<49%
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Seri:VI,No:11, Md.27/(d)	0%	0%	<20%
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Seri:VI,No:11, Md.32/A	0%	0%	<10%
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I)	Seri:VI,No:11, Md.35	40%	35%	<500%
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	7%	5%	<10%

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
TRN	99,99%	236.938	212.630
Yeni Gimat	14,83%	153.957	115.886
TTA	40,00%	32.570	338
Torunlar Özyazıcı	60,00%	11.943	39.300
Netsel	44,60%	10.232	9.573
Torunlar-Aşçıoğlu-Kapıcıoğlu	65,00%	650	-
		446.290	377.727

Grup'un bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA, TRN, Torunlar Özyazıcı ve Torunlar –Aşçıoğlu-Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı'nın (hep birlikte "İştirakler") 31 Aralık 2011 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan İştiraklerin değerleri belirlenirken, TRN, Yeni Gimat ve TTA iştiraklerinin, Grup'un finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri, Grup'un ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde iştiraklerin sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile solo mali tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu iştiraklerin gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir. İştiraklerin sahibi oldukları yatırım amaçlı gayrimenkulleri Not 1'de detaylı olarak açıklanmıştır. Netsel ve Torunlar Özyazıcı'nın şirket değerlendirme raporları bulunmadığından ve önemlilik prensibi çerçevesinde Grup'un finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri Grup'un ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır.

Torunlar, Aşçıoğlu, Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı, Not 1'de detaylı olarak açıklandığı üzere, 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 işi ile alakalı olarak, 18 Ekim 2010 tarihinde Torunlar Aşçıoğlu Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı ünvanıyla kurulmuştur. 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla söz konusu proje ile ilgili olarak ruhsat henüz alınmamış ve inşaat başlamamıştır. Bu çerçevede Grup, söz konusu iştirak değeri tarihi maliyet bedeli ile portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosuna dahil etmiştir.

.....