

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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER		SAYFA
<b>KONSOLİDE BİLANÇOLAR.....</b>		<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI .....</b>		<b>3</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI .....</b>		<b>4</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI .....</b>		<b>5</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>		<b>6-78</b>
NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6-8
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	9-37
NOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	38-39
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	40
NOT 5	FİNANSAL VARLIKLAR VE BORÇLAR .....	41-42
NOT 6	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	43
NOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	44-45
NOT 8	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	46-47
NOT 9	STOKLAR .....	48-49
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	50
NOT 11	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	51
NOT 12	DİĞER BORÇLAR.....	51
NOT 13	ÖZKAYNAK.....	55-57
NOT 14	TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	53-54
NOT 15	ÖZKAYNAKLAR .....	54-57
NOT 16	ESAS FAALİYET GELİRLERİ.....	58
NOT 17	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....	59
NOT 18	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	59
NOT 19	DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER .....	60
NOT 20	FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER .....	60
NOT 21	HİSSE BAŞINA KAZANÇ .....	61
NOT 22	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	61
NOT 23	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	62-63
NOT 24	FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI .....	64-65
NOT 25	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	65-76
NOT 26	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	76
NOT 27	FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	76
NOT 28	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	77-78

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK - 31 ARALIK 2013 VE 2012 HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
KONSOLİDE BİLANÇOLAR**

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

	Not referansları	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş - Not 2 31 Aralık 2012
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>1.874.100</b>	<b>1.111.080</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.033.198	434.630
Ticari alacaklar	7	207.231	156.784
<i>İlişkili taraflardan alacaklar</i>	7,23	127.256	54.473
<i>Ticari alacaklar</i>	7	79.975	102.311
Diğer alacaklar		365	582
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		365	582
Stoklar	9	485.489	487.622
Peşin ödenmiş giderler	6	140.282	23.310
Diğer dönen varlıklar	11	7.535	8.152
<b>Duran varlıklar</b>		<b>4.477.871</b>	<b>3.383.335</b>
Ticari alacaklar	7	32.868	50.387
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		32.868	50.387
Stoklar	9	24.942	-
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	13	275.754	224.960
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	3.514.788	3.043.707
Maddi duran varlıklar	10	2.297	1.375
Maddi olmayan duran varlıklar		150	159
Peşin ödenmiş giderler	6	549.309	850
Diğer duran varlıklar	11	77.763	61.897
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>6.351.971</b>	<b>4.494.415</b>

31 Aralık 2013 tarihli konsolide finansal tablolar, 10 Mart 2014 tarihinde Yönetim Kurulu adına Genel Müdür Yardımcısı İsmail Kazanç ve Muhasebe Müdürü Lütfü Vardı tarafından imzalanmıştır.

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK - 31 ARALIK 2013 VE 2012 HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
KONSOLİDE BİLANÇOLAR**

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

	Not referansları	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş - Not 2 31 Aralık 2012
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.018.343</b>	<b>667.549</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	5	277.719	70.345
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	246.207	122.247
Diğer borçlar	12	13.506	7.115
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		13.506	7.115
Ticari borçlar	7	103.726	76.209
- <i>İlişkili taraflara borçlar</i>	7,23	26.740	24.944
- <i>İlişkili olmayan taraflara borçlar</i>	7	76.986	51.265
Dönem karı vergi yükümlülüğü		497	448
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	5.787	2.289
Ertelenmiş gelirler	6	370.901	388.896
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>2.346.037</b>	<b>979.831</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	5	2.046.687	766.567
Ticari borçlar	7	299.118	213.000
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	23	228.118	-
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		71.000	213.000
Uzun vadeli karşılıklar		232	232
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		232	232
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		-	32
<b>Özkaynaklar</b>		<b>2.987.591</b>	<b>2.847.035</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>2.987.591</b>	<b>2.847.035</b>
Ödenmiş sermaye	15	500.000	500.000
Pay ihraç primleri	15	25.770	25.770
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	15	16.639	5.239
Geri alınmış paylar	15	(1.195)	(1.195)
Geçmiş yıl karları	15	2.255.821	1.980.336
Net dönem karı/(zararı)	15	190.556	336.885
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>6.351.971</b>	<b>4.494.415</b>

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2013 VE 2012 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Not referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş - Not 2 1 Ocak - 31 Aralık 2012
Hasılat	16	343.769	225.031
Satışların maliyeti (-)	16	(177.953)	(86.339)
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR</b>		<b>165.816</b>	<b>138.692</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17	(19.633)	(11.718)
Pazarlama giderleri (-)	17	(6.398)	(5.279)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	19	222.203	156.638
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	2.915	1.853
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(1.108)	(3.014)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>363.795</b>	<b>277.172</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	13	73.575	11.776
<b>FİNANSMAN GELİRİ GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>437.370</b>	<b>288.948</b>
Finansal gelirler	20	33.449	87.718
Finansal giderler (-)	20	(278.942)	(37.649)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>		<b>191.877</b>	<b>339.017</b>
Dönem vergi gideri (-)	22	(1.321)	(2.132)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>		<b>190.556</b>	<b>336.885</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>190.556</b>	<b>336.885</b>
<b>Pay başına kazanç</b>		<b>0,38</b>	<b>0,67</b>
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına Kazanç	21	0,38	0,67
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>190.556</b>	<b>336.885</b>

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2013 VE 2012 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
<b>1 Ocak 2012</b>	<b>224.000</b>	<b>(836)</b>	<b>301.770</b>	<b>3.946</b>	<b>1.826.717</b>	<b>177.312</b>	<b>2.532.909</b>
Transferler	276.000	-	(276.000)	1.293	176.019	(177.312)	-
İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri	-	(359)	-	-	-	-	(359)
Dağıtılan temettüler	-	-	-	-	(22.400)	-	(22.400)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	336.885	336.885
<b>31 Aralık 2012</b>	<b>500.000</b>	<b>(1.195)</b>	<b>25.770</b>	<b>5.239</b>	<b>1.980.336</b>	<b>336.885</b>	<b>2.847.035</b>
<b>1 Ocak 2013</b>	<b>500.000</b>	<b>(1.195)</b>	<b>25.770</b>	<b>5.239</b>	<b>1.980.336</b>	<b>336.885</b>	<b>2.847.035</b>
Transferler	-	-	-	-	336.885	(336.885)	-
Dağıtılan temettüler	-	-	-	11.400	(61.400)	-	(50.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	190.556	190.556
<b>31 Aralık 2013</b>	<b>500.000</b>	<b>(1.195)</b>	<b>25.770</b>	<b>16.639</b>	<b>2.255.821</b>	<b>190.556</b>	<b>2.987.591</b>

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2013 VE 2012 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Not referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2013	Yeniden Düzenlenmiş-Not 2 1 Ocak - 31 Aralık 2012
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(447.493)</b>	<b>218.837</b>
<b>Dönem karı</b>		<b>190.556</b>	<b>336.885</b>
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>(70.504)</b>	<b>(226.080)</b>
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		154.364	(39.686)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	60.639	(14.396)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		201	417
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	10,18	736	570
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	22	1.321	2.132
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış kazancı	8	(222.203)	(156.638)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(66.089)	(18.156)
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değerlendirme farkları ile ilgili düzeltmeler		-	(1.313)
Kar zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		527	990
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(566.273)</b>	<b>110.126</b>
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(15.032)	(23.920)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		28.183	(11.663)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(129)	(122.746)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(33.641)	(56.828)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		132.193	209.607
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(659.852)	(13.247)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(17.995)	126.739
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalışla ilgili düzeltmeler		-	2.184
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>(1.272)</b>	<b>(2.094)</b>
Vergi Ödemeleri		(1.272)	(2.093)
Diğer ödemeler		-	(1)
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(183.466)</b>	<b>(459.728)</b>
Alınan Temettüleri	13	15.295	12.835
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.664)	(1.200)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(197.097)	(471.363)
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>1.190.567</b>	<b>76.120</b>
Finansal yatırımlardaki artış		-	58.197
Alınan faiz		24.777	45.503
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		1.779.964	295.826
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(511.724)	(249.314)
Ödenen faizler		(52.450)	(51.333)
Ödenen temettüleri		(50.000)	(22.400)
İşletmenin kendi paylarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(359)
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>		<b>559.608</b>	<b>(164.771)</b>
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>		<b>36.667</b>	<b>(2.404)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>		<b>596.275</b>	<b>(167.175)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>430.112</b>	<b>597.287</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>		<b>1.026.387</b>	<b>430.112</b>

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2013 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 2013 tarihi itibarıyla Torunlar GYO’nun, Bağlı Ortaklıklarının, Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklarının ve İştiraklerinin (hepsi birlikte “Grup” olarak adlandırılmıştır) tümü Türkiye’de faaliyet göstermektedir. Grup’un 31 Aralık 2013 itibarıyla toplam personel sayısı 176’dır (31 Aralık 2012: 289). Torunlar GYO’nun dönem sonu personel sayısı 138’dir (31 Aralık 2012: 204) 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**

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

Gayrimenkul Proje  
Geliştirme ve Yönetim

### ***TRN***

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

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

##### ***Torunlar Özyazıcı***

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

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

##### ***TTA***

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

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### *Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı*

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

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

Söz konusu proje inşaatının başlayabilmesi için gerekli olan "Yapı Ruhsatı" Şişli Belediyesi tarafından 31 Mayıs 2012 tarihinde düzenlenmiş olup 3 Ağustos 2012 tarihinde Grup'a teslim edilmiştir. 31 Aralık 2012 tarihinden sonra TOKİ ile varılan mutabakat çerçevesinde Arsa Satış Karşılığı Gelir paylaşımı sözleşmesine göre ödenmesi gereken tutarın erken ödemesi gerçekleştirilmiştir. Bu çerçevede yapılan ödeme 508.430 TL'dir.

#### **İştirakler**

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

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

#### ***Yeni Gimat***

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

#### ***Netsel***

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

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

### **31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

#### **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

##### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

###### **Uygulanan muhasebe standartları**

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) esas alınmıştır. TMS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Grup’un konsolide finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş döneme ait konsolide finansal tablolarda gerekli değişiklikler yapılmıştır.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına (“SPK Finansal Raporlama Standartları”) uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, KGK tarafından yayımlanmış TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı uygulanmamıştır.

Şirket ve Türkiye’de kayıtlı olan Bağlı Ortaklıkları muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler ile yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### **Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi**

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

##### **Konsolidasyon Esasları**

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

##### **Bağlı Ortaklıklar**

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

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

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

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
	%	%
TRN	99,99	99,99

#### *Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar*

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar, 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar Standardı hükümleri gereğince özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir müşterek yönetime tabi ortaklıktaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın özkaynağından dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kâr paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir. İş ortaklığı katılımcısı iş ortaklığındaki payını bir yatırım olarak kaydeder ve TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardında belirlenen özkaynak yönteminin uygulamasından muaf tutulmadığı sürece söz konusu yatırımı bu Standart uyarınca özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirir.

31 Aralık 2013 ve 2012 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 2013	31 Aralık 2012
	%	%
Torunlar Özyazıcı	60,00	60,00
TTA	40,00	40,00
Torunlar GYO - Torun Yapı - Kapıcıoğlu	65,00	65,00

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan, Torunlar Özyazıcı 26 Ocak 2009, TTA 7 Ocak 2010, Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı ise 18 Ekim 2010 tarihinde kurulmuş olup 31 Aralık 2012 tarihine kadar 1 Ocak 2013’de yürürlükten kalkmış olan TMS 31 “ İş ortaklıklarındaki Paylar” standardı doğrultusunda oransal konsolidasyon yöntemiyle konsolide finansal tablolara dahil edilmiş iken, 1 Ocak 2013 tarihi itibariyle TFRS 11 çerçevesinde özkaynak yöntemi ile konsolide mali tablolara dahil edilmiş ve geçmiş yıl karşılaştırmalı bilgileri de bu çerçevede yeniden düzenlenmiştir (Not 2.3.).

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Dönen varlıklar	198.768	298.371
Duran varlıklar	169.241	348.752
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>368.009</b>	<b>647.123</b>
Kısa vadeli yükümlülükler	194.288	212.546
Uzun vadeli yükümlülükler	52.751	298.473
Özkaynaklar	120.970	136.104
<b>Toplam yükümlülükler ve özsermaye</b>	<b>368.009</b>	<b>647.123</b>
<b>Net dönem (zararı) / karı</b>	<b>5.988</b>	<b>(19.194)</b>

##### *İştirakler*

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

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

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle iştiraklerdeki Torunlar GYO’nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir (%):

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
	%	%
Yeni Gimat	14,83	14,83
Netsel	44,60	44,60

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

<b>İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)</b>	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Toplam varlıklar	1.497.129	1.378.389
Toplam yükümlülükler	20.382	253.369
Net dönem karı	428.232	134.916

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

<b>Yeni Gimat’dan elde edilen birleştirilmiş tutarlar</b>	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Toplam varlıklar	1.467.157	1.345.990
Toplam yükümlülükler	9.130	243.696
Net dönem karı	418.979	127.390

<b>Netsel’den elde edilen birleştirilmiş tutarlar</b>	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Toplam varlıklar	29.972	32.399
Toplam yükümlülükler	11.252	9.673
Net dönem karı	9.253	7.526

#### 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.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

Grup, UMSK ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi ("UFRYK") tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

##### *Yıllık raporlama dönemi sonu 31 Aralık 2013 olan finansal tablolarda geçerli yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar:*

- TMS 1'deki değişiklikler, "Finansal tabloların sunumu" :diğer kapsamlı gelirlere ilişkin değişiklik; 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Buradaki en önemli değişiklik, şirketlerin diğer kapsamlı gelir tablosunda bulunan kalemlerin, müteakip dönemlerde gelir tablosuna aktarılıp aktarılamayacağına göre gruplandırması gerekliliğidir. Bununla birlikte değişiklik, hangi kalemlerin diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alacağı konusuna açıklık getirmez.
- TMS 19'daki değişiklik: "Çalışanlara sağlanan faydalar"; ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik koridor yöntemini ortadan kaldırır ve finansman maliyetinin net fon bazına göre hesaplanmasını öngörür.
- TFRS 1'deki değişiklikler, 'Uluslararası finansal raporlama standartların ilk kez uygulanması': devlet kredileri; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, Uluslararası finansal raporlama standartlarını ilk kez uygulayacaklar için piyasa faizinden düşük, devlet kredisinin nasıl muhasebeleştirileceği ile ilgili bilgi verir. Ayrıca 2008 yılında yayınlanan TMS 20'e ilaveler getirerek, daha önce UFRS finansal tablo hazırlayanlarında geçmişe dönük olarak, ilk defa TFRS hazırlayanlara tanınan imtiyazdan yararlanmasını sağlar.
- TFRS 7'deki değişiklik, 'Finansal araçlar': varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik ABD Genel Kabul Görmüş Muhasebe Prensipleri uyarınca finansal tablo hazırlayan kuruluşlarla, TFRS finansal tabloları hazırlayan kuruluşlar arasındaki karşılaştırmayı kolaylaştırmak için yeni açıklamaları içermektedir.
- TFRS 10,11 ve 12 geçiş rehberindeki değişiklik; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10,11 ve 12'de karşılaştırmalı bilginin sadece bir önceki dönemle ilgili verilmesini sağlayan sınırlama getirmiştir. Konsolide edilmeyecek şekilde yapılandırılmış işletmelerde ilgili açıklamalar için, ilgili değişiklikler, TFRS 12 öncesi dönemler için karşılaştırmalı bilgi sunma zorunluluğunu kaldırmak için uygulanacaktır.
- Yıllık iyileştirmeler 2011; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yıllık iyileştirmeler, 2009-2011 raporlama dönemi içinde altı başlığı içerir. Bu değişiklikler:
  - TFRS 1, 'Uluslararası finansal raporlama standartların ilk kez uygulanması'
  - TMS 1, 'Finansal tabloların sunumu'
  - TMS 16, 'Maddi duran varlıklar'
  - TMS 32, 'Finansal Araçlar; Sunumları'
  - TMS 34, 'Ara dönem finansal raporlama'

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

*Yıllık raporlama dönemi sonu 31 Aralık 2013 olan finansal tablolarda geçerli yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (devamı):*

- TFRS 11, Müşterek anlaşmalar; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 11 daha gerçekçi bir yaklaşımla şirketin yasal düzenlemeleri yerine müşterek anlaşmalara ilişkin haklar ve yükümlülükler odaklanmıştır. İki tür müşterek anlaşma bulunmaktadır: Müşterek faaliyet ve iş ortaklığı. Müşterek faaliyet, müşterek katılımcının anlaşmaya ilişkin hak ve yükümlülükler sahip olmasında ortaya çıkmaktadır ve bundan dolayı paylarına ait varlıklar yükümlülükler, gelir ve giderleri muhasebeleştirir. İş ortaklığı, iş ortağının düzenlemeye göre net varlıklar üzerindeki haklara sahip olmasıyla ortaya çıkmaktadır ve bu payların özkaynak muhasebeleştirilmesi yapılmaktadır. İş ortaklığında oransal konsolidasyona izin verilmemektedir.
- TFRS 12, 'Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar' ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 12, müşterek anlaşmalar, iştirakler, özel amaçlı araçlar ve diğer bilanço dışı araçlar dahil olmak üzere her çeşit yatırım ile ilgili yapılacak dipnot açıklamalarını belirlemiştir.
- TFRS 13, 'Gerçeğe uygun değer ölçümlemesi' ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 13 tutarlılığın gelişmesini gerçeğe uygun değerlerin tam bir tanımını yaparak ve karmaşıklığın azalmasını ve tek kaynaklı gerçeğe uygun ölçümün ve dipnot açıklama gerekliliğini TFRS üzerinden kesin tanımlamalar yaparak sağlamayı amaçlamıştır. UFRS ve ABD GKGMS ile arasında uyumu sağlarken ilgili standartlarda varolan gerçeğe uygun değerlerin uygulama ile ilave zorunluluklar getirmeyip; yalnızca uygulamaya yönelik açıklık getirmiştir.
- TFRS 27 (revize 2011), 'Bireysel finansal tablolar' ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Daha önce TMS 27'de yer alıp şimdi TFRS 10'da yer alan kontrol tanımı dışında, bireysel finansal tablolar hakkında bilgi verir.
- TMS 28 (revize 2011), 'İştirakler ve iş ortaklıkları' ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 11'in yayımlanmasına müteakip TMS 28 (düzeltme 2011) iş ortaklıklarının ve iştiraklerin özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmesi gerekliliğini getirmiştir.
- TFRYK/UFYK 20, 'Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj)' ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorumlama yerüstü maden işletmelerinde üretim aşamasındaki hafriyat (dekapaj) maliyetinin muhasebeleştirilmesini ortaya koyar. Bu yorumlama, TFRS raporlaması yapan madencilik şirketlerinin, varlıkların bir cevher kütlenin belirlenebilir bir bileşenine atfedilememesi durumunda, mevcut dekapaj varlıklarının açılış geçmiş yıl karlarından silinmesini de gerektirebilir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

*31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak 1 Ocak 2014 tarihinden sonra yürürlüğe girecek olan standartlar ve değişiklikler:*

- TMS 32'deki değişiklik, " Finansal Araçlar": varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi"; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TMS 32 'Finansal Araçlar: Sunum' uygulamasına yardımcı olmak için vardır ve bilançodaki finansal varlıkların ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi için gerekli bazı unsurları ortaya koymaktadır.
- TFRS 10, 12 ve TMS 27'deki 'yatırım işletmelerinin konsolidasyonu ile ilgili değişiklikler'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik "yatırım işletmesi" tanımına giren şirketleri, bağlı ortaklıklarını konsolide etmekten muaf tutarak, bunun yerine, bu yatırımları gerçeğe uygun değer değişiklikleri kar veya zarara yansıtma suretiyle muhasebeleştirilmelerine olanak sağlamıştır. TFRS 12' de de yatırım işletmelerine ilişkin açıklamalar ile ilgili değişiklikler yapılmıştır.
- TMS 36'daki değişiklik, 'Varlıklarda değer düşüklüğü' geri kazanılabilir tutar açıklamalarına ilişkin'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, değer düşüklüğüne uğramış varlığın, geri kazanılabilir değeri, gerçeğe uygun değerinden satış için gerekli masrafları düşülmesi ile bulunmuşsa; geri kazanılabilir değer ile ilgili bilgilerin açıklanmasına ilişkin ek açıklamalar getirmektedir.
- TMS 39'daki değişiklik 'Finansal Araçlar': Muhasebeleştirilmesi ve ölçümü' - 'türev araçların devredilmesi'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişik belirtilen şartlar sağlandığı sürece, kanun ve yönetmeliklerden kaynaklanan korunma aracının taraflarının değişmesi veya karşı tarafın yenilenmesi sebebiyle finansal risklerden korunma muhasebesi uygulamasına son verilmeyeceğine açıklık getirmektedir.
- TFRYK/UFYK 21 – TMS 37, 'Zorunlu vergiler', ; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. "Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar" üzerine bu yorum vergiye ilişkin yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.
- TFRS 9 "Finansal Araçlar - sınıflandırma ve ölçüm"; 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart finansal varlık ve yükümlülüklerin, sınıflandırması ve ölçümü ile ilgili TMS 39 standartlarının yerine geçmiştir. TFRS 9; itfa edilmiş değer ve gerçeğe uygun değer olmak üzere ölçümle ilgili iki model sunmaktadır. Tüm özkaynak araçları gerçeğe uygun değeri ile ölçülürken; borçlanma araçlarının kontrata bağlı nakit getirisi Şirket tarafından alınacaksa ve bu nakit getiri faiz ve anaparayı içeriyorsa, borçlanma araçları itfa edilmiş değer ile ölçülür. Yükümlülükler için standart, TMS 39'daki itfa edilmiş maliyet yöntemi ve gömülü türevlerin ayrıştırılması da dahil olmak üzere birçok uygulamayı devam ettirmektedir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

*31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak 1 Ocak 2014 tarihinden sonra yürürlüğe girecek olan standartlar ve değişiklikler (devamı):*

Esas önemli değişiklik, finansal yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerden takip edildiği durumlarda; muhasebesel uyumsuzluk olmadığı sürece gerçeğe uygun değer değişimindeki Şirketin kendi kredi riskinden kaynaklanan kısmen artık gelir tablosuna değil, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmasıdır. Bu değişiklik özellikle finansal kuruluşları etkileyecektir.

- TFRS 9’deki değişiklik, “Finansal Araçlar - genel riskten korunma muhasebesi” .Bu değişiklik TFRS 9 Finansal Araçlar standardına yer alan riskten korunma muhasebesine önemli değişiklikler getirerek riski yönetimi faaliyetlerinin finansal tablolara daha iyi yansıtılmasını sağlamıştır.
- TMS 19’deki değişiklik, “Tanımlanmış Fayda Planları”, 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkıların hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.
- Yıllık İyileştirmeler 2012: 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2010-2012 dönem aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:
  - TFRS 2; Hisse Bazlı Ödemeler
  - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
  - TFRS 8, Faaliyet Bölümleri
  - TMS 16; Maddi Duran Varlıklar ve UMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
  - TFRS 9, Finansal Araçlar: UMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler
  - TMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm
- Yıllık İyileştirmeler 2013; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-2-13 dönem aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:
  - TFRS 1; “UFRS’nin İlk Uygulaması
  - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
  - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
  - TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Grup yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren uygulayacaktır.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

---

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

##### 2.3. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup’un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Grup önceki dönem konsolide mali tablolarında 1 Ocak 2013 tarihinden geçerli olmak üzere yeniden düzenlenen TFRS 11 “Müşterek Anlaşmalar” ve SPK’nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca yeniden düzenlemeler yapmıştır. Söz konusu düzenlemeler geçmişe dönük olarak yapılmış olup yeniden düzenlemelerin ara dönem konsolide finansal tablolar üzerinde etkileri aşağıda detayları ile anlatılmıştır.

##### TMS 19 Etkisi

TMS 19, 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yeniden düzenlenmiştir. Buna göre, çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç diğer kapsamlı gelir altında yansıtılması gerekmektedir. Söz konusu değişiklik konsolide finansal tablolara önemsiz etkisi nedeniyle yapılmamıştır.

##### TFRS 11 Etkisi

TFRS 11, 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre, standart daha önceden geçerli olan TMS 31 “İş Ortaklıklarındaki Paylar” standardını uygulamadan tamamen kaldırmış olup, müştereken kontrol edilen işletmelerin özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Grup 31 Aralık 2012 tarihine kadar müşterek yönetime tabi ortaklıklarını, oransal konsolidasyon yöntemi kullanarak konsolide etmiştir. Grup’un müştereken kontrol edilen işletmeleri Torunlar Özyazıcı, TTA ve Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı’dır. İlgili standardın yürürlüğe girmesi ile, önceki dönem konsolide mali tabloları, Özyazıcı, TTA ve Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı’nın, özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilmesi suretiyle yeniden düzenlenmiştir.

Grup’un Müşterek yönetime tabi ortaklığı olan Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje ortaklığının zararlarından kendisine düşen payının Grup’un proje ortaklığındaki payını aşması sebebiyle ilave zararlar oluşmuştur. Proje Ortaklığı, Borçlar Kanunu’ndaki Adi Ortaklıklarla ilgili hükümler çerçevesinde yasal veya zımni kabulden doğan yükümlülüğe maruz kalmış olup söz konusu ilave zararlar Grup’un proje ortaklığı adına yapmış olduğu ödemelerden mahsup edilmiştir (Not 23).

31 Aralık 2013 tarihi itibarı ile yeniden düzenlenen; 31 Aralık 2012 tarihli bilançosu ile 1 Ocak - 31 Aralık 2012 dönemi gelir tablosunun önceden raporlanan finansal tablolara mutabakatı aşağıdaki gibidir:

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Varlıklar	Daha Önce Raporlanan 31 Aralık 2012	UFRS-11 Standardındaki Değişikliğin Etkisi	SPK Finansal Raporlama Format Değişikliğinin Etkisi	Yeniden Düzenlenmiş 31 Aralık 2012
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>1.231.712</b>	<b>(120.632)</b>	-	<b>1.111.080</b>
Nakit ve nakit benzerleri	579.573	(144.943)	-	434.630
Ticari alacaklar	131.030	25.754	-	156.784
- <i>İlişkili taraflardan Ticari alacaklar</i>	28.480	25.993	-	54.473
- <i>İlişkili olmayan taraflardan Ticari alacaklar</i>	102.550	(239)	-	102.311
Diğer alacaklar	-	-	582	582
- <i>İlişkili olmayan Taraflardan diğer alacaklar</i>	-	-	582	582
Stoklar	487.506	116	-	487.622
Peşin ödenmiş giderler	-	-	23.310	23.310
Verilen avanslar	22.757	(482)	(22.275)	-
Diğer dönen varlıklar	10.846	(1.077)	(1.617)	8.152
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>3.521.398</b>	<b>(138.063)</b>	-	<b>3.383.335</b>
Ticari alacaklar	50.387	-	-	50.387
- <i>İlişkili olmayan taraflardan</i>	50.387	-	-	50.387
Stoklar	21.665	(21.665)	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	173.605	51.355	-	224.960
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.096.236	(52.529)	-	3.043.707
Maddi duran varlıklar	2.022	(647)	-	1.375
Maddi olmayan duran varlıklar	180	(21)	-	159
Peşin ödenmiş giderler	-	-	850	850
Verilen avanslar	108.063	(108.063)	-	-
Diğer duran varlıklar	69.240	(6.493)	(850)	61.897
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>4.753.110</b>	<b>(258.695)</b>	-	<b>4.494.415</b>

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Yükümlülükler	Daha Önce Raporlanan 31 Aralık 2012	UFRS-11 Standardındaki Değişikliğin Etkisi	SPK Fınnasal Raporlama Format Değişikliğinin Etkisi	Yeniden Düzenlenmiş 31 Aralık 2012
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>731.083</b>	<b>(63.534)</b>	-	<b>667.549</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	266.005	(73.413)	(122.247)	70.345
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	-	122.247	122.247
Ticari borçlar	64.996	10.676	537	76.209
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7.183	17.761	-	24.944
- İlişkili olmayan taraflara Ticari borçlar	57.813	(7.085)	537	51.265
Alınan avanslar	379.120	(15)	(379.105)	-
Diğer borçlar	-	-	7.115	7.115
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	-	7.115	7.115
Ertelenmiş gelirler	-	-	388.896	388.896
Dönem karı vergi yükümlülüğü	448	-	-	448
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	20.514	(782)	(17.443)	2.289
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>1.174.992</b>	<b>(195.161)</b>	-	<b>979.831</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	954.796	(188.229)	-	766.567
Ticari borçlar	213.101	(101)	-	213.000
- İlişkili olmayan taraflara Ticari borçlar	213.101	(101)	-	213.000
Uzun vadeli karşılıklar	232	-	-	232
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	232	-	-	232
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	6.831	(6.831)	-	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	32	-	-	32
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>1.906.075</b>	<b>(258.695)</b>	-	<b>1.647.380</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>2.847.035</b>	-	-	<b>2.847.035</b>
Ödenmiş sermaye	500.000	-	-	500.000
Pay ihraç primleri	25.770	-	-	25.770
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	5.239	-	-	5.239
Geri alınmış paylar	(1.195)	-	-	(1.195)
Geçmiş yıl karları	1.980.336	-	-	1.980.336
Net dönem karı	336.885	-	-	336.885
<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>4.753.110</b>	<b>(258.695)</b>	-	<b>4.494.415</b>

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	Daha Önce Raporlanan 1 Ocak- 31 Aralık 2012	UFRS-11 Standardındaki Değişikliğin Etkisi	SPK Finansal Raporlama Format Değişikliğinin Etkisi	Yeniden Düzenlenmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2012
Hasılat	226.705	(1.674)	-	225.031
Satışların maliyeti (-)	(86.757)	418	-	(86.339)
<b>Brüt Kar</b>	<b>139.948</b>	<b>(1.256)</b>	<b>-</b>	<b>138.692</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(12.440)	722	-	(11.718)
Pazarlama giderleri (-)	(5.862)	583	-	(5.279)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	159.824	(3.186)	-	156.638
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.265	(5)	593	1.853
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.117)	12	(1.909)	(3.014)
<b>Esas Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>281.618</b>	<b>(3.130)</b>	<b>(1.316)</b>	<b>277.172</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/zararlarından paylar	-	-	11.776	11.776
<b>Finansman Geliri/Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>281.618</b>	<b>(3.130)</b>	<b>10.460</b>	<b>288.948</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/zararlarından paylar	22.251	(10.475)	(11.776)	-
Finansman gelirleri	90.678	(3.550)	590	87.718
Finansman giderleri (-)	(48.699)	12.959	(1.909)	(37.649)
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı</b>	<b>345.848</b>	<b>(4.196)</b>	<b>(2.635)</b>	<b>339.017</b>
Dönem vergi gelir/gideri	(8.963)	6.831	-	(2.132)
<b>Dönem Karı/Zararı</b>	<b>336.885</b>	<b>2.635</b>	<b>(2.635)</b>	<b>336.885</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

---

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

##### 2.4. 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).

##### **Dövizli işlemler**

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

##### **Finansal yatırımlar**

###### *Sınıflandırma*

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

##### **a) Krediler ve alacaklar**

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### b) Türev finansal araçlar

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

##### *Muhasebeleştirme ve Ölçümleme*

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

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

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

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

##### **Ticari alacaklar ve borçlar**

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

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

#### Avanslar

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

#### Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

#### Finansal kiralamalar

*Grup - kiracı olarak*

##### Finansal Kiralama

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

##### Operasyonel Kiralama

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

---

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

*Grup - kiralayan olarak*

##### Operasyonel Kiralama

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

Şirket'in bağlı ortaklıklarından TRN, Antalya Deepo'nun gayrimenkul portföyünde bulunmasının sakıncalı olması dolayısıyla, kısmi bölünme yoluyla kurulmuş olup, ilgili gayrimenkuller TRN'ye devredilmiştir. Anonim şirket statüsünde kurulmuş olan TRN, Kurumlar Vergisi Kanunu'na tabidir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin konsolide finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır (Not 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, Grup'un, 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.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 3.438 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2012: 3.033 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.

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

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

#### Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

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

#### Stoklar

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	<b>Yıllar</b>
Motorlu taşıtlar	5
Demirbaşlar	4-5

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

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

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

##### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

##### İnşaat Sözleşmeleri

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

##### Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar

Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar kayıtlı değerlerinin, kullanılmak suretiyle değil, satış işlemi sonucu geri kazanıldığı durumlarda satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılır ve amortisman ayrılması durdurulur. Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar kayıtlı değerleri ile gerçeğe uygun değerlerinden satış giderlerinin çıkarılması sonucu oluşan değerden, düşük olanı ile değerlendirilir. Şirket’in 31 Aralık 2013 itibarıyla satış amaçlı elde tutulan duran varlıkları yoktur (31 Aralık 2012: Yoktur).

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

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

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

### **31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

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

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

#### **Varlıklarda değer düşüklüğü**

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

#### **Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması**

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

#### **Gelirlerin kaydedilmesi**

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### *Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri*

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

##### *Genel giderler yansıtma gelirleri*

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

##### *Konut satışı*

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

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

##### *Faiz geliri*

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

##### *Temettü geliri*

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

#### **Ödenmiş sermaye**

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

#### **Hisse senedi ihraç primleri**

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

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

### **31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

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

##### **İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri**

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

##### **Hisse başına kazanç**

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

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

##### **Nakit akım raporlaması**

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

##### **Netleştirme/mahsup**

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

##### **Temettüleri**

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

##### **Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Not 25).

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin Ve Varsayımları

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

*Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:*

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

Şirket, 2012 ve 2013 yıllarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye yaptırmıştır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi, iskonto oranı, yıllık kira artış oranı, kapitalizasyon oranı (son değer bulunmasında kullanılan iskonto oranı) ve emsal m<sup>2</sup> değerleri aşağıda tablo formatında gösterilmiştir.

31 Aralık 2013	Ekspertiz rapuru tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m <sup>2</sup> değeri TL (tam)
Bursa Korupark AVM	06.01.2014	Gelir indirgeme	9,75%	3,00%	6,5%	-
Torium AVM	06.01.2014	Gelir indirgeme	9,75%	3,00%	6,5%	-
Antalya Deepo AVM	06.01.2014	Gelir indirgeme	9,75%	3,00%	6,5%	-
Bursa Zafer Plaza AVM	06.01.2014	Gelir indirgeme	9,75%	3,00%	6,5%	-
Bulvar Samsun AVM	06.01.2014	Gelir indirgeme	9,75%	3,00%	6,5%	-
Mall of İstanbul	06.01.2014	Emsal karşılaştırma / Maliyet yaklaşımı	-	-	-	3.750-5.200
Paşabahçe arazisi	06.01.2014	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.035-6.105
Torun Tower	06.01.2014	Emsal karşılaştırma / Maliyet yaklaşımı	-	-	-	25.436
Antalya Deepo ilave arsalar	06.01.2014	Emsal karşılaştırma	-	-	-	850-1.379
İstanbul İkitelli Kayabaşı arsa	06.01.2014	Emsal karşılaştırma	-	-	-	350
İstanbul Beyoğlu Kemankuş binası	06.01.2014	Emsal karşılaştırma	-	-	-	12.209
Bursa Korupark bağımsız bölümler	06.01.2014	Emsal karşılaştırma	-	-	-	500-1.750

(\*) 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 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

- i. Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain 53.185,61 m<sup>2</sup> 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 6 Ocak 2014 tarihli ve SvP\_13\_TRGYO\_10 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2013 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 761.707 TL olarak belirlenmiştir (Standart Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 11 Mart 2013 tarihli ve SvP\_12\_TRGYO\_10 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 695.068 TL olarak belirlenmiştir).

- ii. Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklar altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 140.926 m<sup>2</sup> sahali arsa üzerinde Mall of İstanbul Projesi'ni gerçekleştirilmektedir.

Mall of İstanbul Projesine ilişkin inşaat ruhsatı 18 Mart 2011 tarihinde alınmış olup eşanlı olarak inşaat başlatılmıştır. Proje, 129.186 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip AVM, 8.433 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip ofis ve toplam 97.700 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip 4 konut bloğu ile 421.209 m<sup>2</sup> lik ortak alanı içeren toplam 656.528 m<sup>2</sup> kapalı alan üzerinde kurulu olacaktır. 4 konut bloğu içerisinde 1.081 adet daire ve 1 ofis bloğu içerisinde 180 adet ofis ve 24 adet yatay ofis yer alacak olup, AVM'nin toplam kiralanabilir alanı 153.963 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla projenin belli kısımları tamamlanmış olup, projenin genel tamamlanma oranı %77,78'dir. Projenin bütünüyle 2014 yılı üçüncü çeyreğinde tamamlanması öngörülmektedir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 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 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 6 Ocak 2014 tarihli ve SvP\_13\_TRGYO\_08 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2013 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 1.223.876 TL olarak belirlenmiştir (Standart Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 11 Mart 2013 tarihli ve SvP\_12\_TRGYO\_08 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 1.002.014 TL olarak belirlenmiştir).

Projenin belirlenen gerçeğe uygun değerinin, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stok olarak dağılımının, mevcut tamamlanma seviyesinde sağlıklı bir şekilde yapılamamasından dolayı Grup 2013 yılına ilişkin bir değer artışını yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerine yansıtılmamıştır.

- iii. Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde kain 44.571 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerine Torium Alışveriş Merkezi projesini gerçekleştirmiştir. Torium AVM projesi tamamlanmış olup, AVM 30 Ekim 2010 tarihinde ziyarete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2014 tarihli ve SvP\_13\_TRGYO\_04 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2013 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 584.643 TL olarak belirlenmiştir (Standart Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 11 Mart 2013 tarihli ve SvP\_12\_TRGYO\_04 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 583.750 TL olarak belirlenmiştir). Torium projesi kapsamında, Torium AVM'den bağımsız olarak inşa edilen Torium Konutları stoklar içerisinde takip edilmektedir (Not 9).

- iv. Şirket' in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi'nde kain 70.645 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsası mevcuttur ve 3.935 m<sup>2</sup> alanlı iskele ve rıhtım için 49 yıllık kullanım hakkına sahiptir. Söz konusu arsa üzerinde 5 Yıldızlı Otel ve Apart Otel (Villa) projesi yapılması planlanmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2014 tarihli SvP\_12\_TRGYO\_22 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2013 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 395.438 TL olarak belirlenmiştir.( Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 11 Mart 2013 tarihli SvP\_12\_TRGYO\_22 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 355.793 TL olarak belirlenmiştir)

- v. Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 2.Bölge'de kain 11.099 m<sup>2</sup> 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 106.080m<sup>2</sup> brüt alanlı, 188 bağımsız bölüm ve tek bloktan oluşmaktadır.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2014 tarihli ve SvP\_13\_TRGYO\_02 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2013 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 374.951 TL olarak belirlenmiştir. (Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 11 Mart 2013 tarihli ve SvP\_12\_TRGYO\_02 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 279.562 TL olarak belirlenmiştir.).

- vi. Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 67.319,78 m<sup>2</sup> 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 hazırlatılan 06 Ocak 2014 tarihli 2012 / SvP\_13\_TRGYO\_14 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2013 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 238.487 TL olarak belirlenmiştir (Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 11 Mart 2013 tarihli 2012 / SvP\_12\_TRGYO\_14 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 212.637 TL olarak belirlenmiştir).

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

- vii. Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi'nde kain 9.622 m<sup>2</sup> 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 6 Ocak 2014 tarihli ve SvP\_13\_TRGYO\_09 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2013 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 222.922TL olarak belirlenmiştir (Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 11 Mart 2013 tarihli ve SvP\_12\_TRGYO\_09 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 197.948 TL olarak belirlenmiştir). Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

- viii. Şirket'in, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde (Deepo AVM'ye bitişik parsellerde) kain 99.386 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsası mevcuttur. Bunun dışında mülkiyeti Hastalya Motorlu Vasıtalar Sanayi ve Ticaret AŞ'ye ait olan ve 21 yıl süre ile kullanım hakkı Torunlar GYO AŞ'ye ait olan 21.231 m<sup>2</sup> arsa da bulunmaktadır. 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 6 Ocak 2014 tarihli ve 2012 / SvP\_13\_TRGYO\_15 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2013 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 54.977 TL olarak belirlenmiştir (Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 11 Mart 2013 tarihli ve 2012 / SvP\_11\_TRGYO\_15 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 54.159 TL olarak belirlenmiştir).

- ix. Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Samsun İli, Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup üzerinde şirket lehine 30 yıllık irtifak hakkı tahsis edilen arsada, Bulvar Samsun AVM projesinin inşaatına 2011 yılında başlanmış olup, AVM 2012 yılı Temmuz ayında ziyarete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2014 tarihli ve SvP\_13\_TRGYO\_16 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu arsa üzerinde tahsis olunan irtifak hakkı ile yapılmakta olan AVM binasının 31 Aralık 2013 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 146.840 TL olarak belirlenmiş olup Grup'un %40'lık iştirak oranı üzerinden hissesine düşen karşılığı 58.736 TL'dir. (Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 11 Mart 2013 tarihli ve SvP\_12\_TRGYO\_16 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu arsa üzerinde tahsis olunan irtifak hakkı ile yapılmakta olan AVM binasının 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 131.307 TL olarak belirlenmiştir). Söz konusu AVM ve irtifak hakkının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde değerden türetme ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılmış ve irtifak hakkı süresince ödenecek nisbi yıllık irtifak hakkı bedelleri gelecek nakit akımlarının içerisinde dikkate alınmıştır.

- x. Şirket'in, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kayabaşı Köyü'nde kain 60.833 m<sup>2</sup> 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 6 Ocak 2014 tarihli ve SvP\_13\_TRGYO\_03 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2013 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 21.292 TL olarak belirlenmiştir (Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlatılan 11 Mart 2013 tarihli ve SvP\_12\_TRGYO\_03 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 21.292 TL olarak belirlenmiştir).

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

- xi. Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi’nde kain 1.501 m<sup>2</sup> 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 6 Ocak 2014 tarihli ve SvP\_13\_TRGYO\_06 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2013 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 18.326 TL olarak belirlenmiştir (Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.’ye hazırlatılan 11 Mart 2013 tarihli ve SvP\_12\_TRGYO\_06 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 17.545 TL olarak belirlenmiştir)

- xii. Şirket’in, 31 Aralık 2013 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 6 Ocak 2014 tarihli ve SvP\_13\_TRGYO\_11 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2013 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 18.054 TL olarak belirlenmiştir (Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.’ye hazırlatılan 11 Mart 2013 tarihli ve SvP\_12\_TRGYO\_11 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 16.645 TL olarak belirlenmiştir).

#### 2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

Finansal tablo dipnotlarından Not 28: ‘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 28’de yer verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olup söz konusu bilgiler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

- a) 31 Aralık 2013 itibariyle ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibariyle endüstriyel bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış/ azalışları (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	Amortisman ve itfa payları	Yatırım harcamaları (**)	İştiraklerden elde edilen gelir
<b>Alışveriş merkezleri</b>							
Korupark AVM	66.511	52.655	66.639	119.294	-	-	-
Torium AVM	44.112	25.820	893	26.714	-	-	-
Antalya Deepo AVM	20.629	14.347	25.831	33.967	-	18	-
Zafer Plaza AVM	17.200	12.544	24.974	37.518	-	-	-
Antalya Deepo İlave Arsa	1.062	(443)	(656)	(1.099)	-	1.475	-
<b>Ara toplam</b>	<b>149.514</b>	<b>104.923</b>	<b>117.681</b>	<b>216.394</b>	-	<b>1.493</b>	-
<b>Konut ve ofis projeleri</b>							
Mall of İstanbul							
Ofisler	82.923	31.249	-	31.249	-	-	-
Korupark 3. Etap Konutlar	51.211	23.128	1.409	18.993	-	12.781	-
Mall of İstanbul Konutlar	49.203	1.395	-	(1.969)	-	-	-
Nişistanbul Projesi	6.525	4.479	-	4.166	-	-	-
Korupark 1./2.Etap Konutlar	2.341	937	-	937	-	-	-
Torium konutlar	1.248	(634)	-	(749)	-	-	-
<b>Ara toplam</b>	<b>193.451</b>	<b>60.554</b>	<b>1.409</b>	<b>52.627</b>	-	<b>12.781</b>	-
<b>İnşa aşamasında olan projeler</b>							
Mall of İstanbul AVM (***)	-	-	-	-	-	337.398	-
Torun Tower Ofis	-	-	63.374	63.374	-	32.015	-
<b>Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller</b>							
Paşabahçe arazisi	-	-	38.958	38.945	-	686	-
Kemankeş binası	-	-	781	781	-	-	-
Maltepe arsası	-	-	-	(122)	-	87	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-
Kiptaş	-	-	-	-	-	13.148	-
<b>İştirakler</b>							
Ankamall ve Crowne Plaza Hotel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	-	-	62.137
Torunlar GYO – Torun Yapı -Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı	-	-	-	-	-	-	7.486
Netsel	-	-	-	-	-	-	4.127
Torunlar Özyazıcı	-	-	-	-	-	-	(40)
TTA	-	-	-	-	-	-	(135)
Dağıtılmamış	804	339	-	(8.204)	(736)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>343.769</b>	<b>165.816</b>	<b>222.203</b>	<b>363.795</b>	<b>(736)</b>	<b>397.608</b>	<b>73.575</b>

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

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

(\*\*\*) Mall of İstanbul AVM inşaat aşamasında olup, 337.398 TL tutarındaki yatırım harcamaları Mall of İstanbul ofis ve konutlar için yapılan harcamaları da içermektedir.

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artışı/ azalışları (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	Amortisman ve itfa payları	Yatırım harcamaları (**)	Yeniden Düzenlenmiş İştiraklerden elde edilen gelir
<b>Alışveriş merkezleri</b>							
Korupark AVM	60.133	44.525	92.681	137.055	-	2.158	-
Torium AVM	49.482	28.226	17.683	45.950	-	975	-
Antalya Deepo AVM	16.070	12.107	26.615	37.950	-	209	-
Antalya Deepo İlave Arsa	-	-	613	613	-	6.984	-
Zafer Plaza AVM	13.950	10.174	21.171	31.345	-	-	-
<b>Ara toplam</b>	<b>139.635</b>	<b>95.032</b>	<b>158.763</b>	<b>252.913</b>	<b>-</b>	<b>10.326</b>	<b>-</b>
<b>Konut projeleri</b>							
Korupark 3. Etap Konutlar	74.206	38.813	-	36.700	-	59.782	-
Nishistanbul Projesi	5.589	2.734	-	2.268	-	-	-
Korupark 1./2.Etap Konutlar	3.338	1.772	-	1.772	-	154	-
Torium konutlar	1.558	227	-	77	-	-	-
<b>Ara toplam</b>	<b>84.691</b>	<b>43.546</b>	<b>-</b>	<b>40.817</b>	<b>-</b>	<b>59.936</b>	<b>-</b>
<b>İnşa aşamasında olan projeler</b>							
Mall of Istanbul Projesi	-	-	-	(4.283)	-	203.838	-
Torun Tower	-	-	(2.568)	(2.568)	-	28.864	-
<b>Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller</b>							
Paşabahçe arazisi	-	-	17	(35)	-	355.777	-
Kemankeş binası	-	-	426	426	-	-	-
Maltepe arsası	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-
<b>İştirakler</b>							
Ankamall ve Crowne Plaza Hotel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	-	-	18.891
Netsel	-	-	-	-	-	-	3.360
Torunlar Özyazıcı	-	-	-	-	-	-	(160)
TTA	-	-	-	-	-	-	(3.935)
Torunlar GYO – Torun Yapı -Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı	-	-	-	-	-	-	(6.380)
Dağıtılmamış	705	114	-	(10.098)	(570)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>225.031</b>	<b>138.692</b>	<b>156.638</b>	<b>277.172</b>	<b>(570)</b>	<b>658.741</b>	<b>11.776</b>

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
Kasa	2	2
Banka		
- Vadesiz mevduat	18.236	2.274
- Vadeli mevduat	1.014.734	432.207
Diğer hazır değerler	226	147
	<b>1.033.198</b>	<b>434.630</b>

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla konsolide nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
Nakit ve nakit benzerleri	1.033.198	434.630
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(6.811)	(4.518)
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>1.026.387</b>	<b>430.112</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
30 güne kadar	365.045	307.239
30 - 90 gün arası	668.153	127.391
	<b>1.033.198</b>	<b>434.630</b>

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

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
ABD Doları	665.323	122.352
Avro	77.012	9.391
	<b>742.335</b>	<b>131.743</b>

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

	31 Aralık 2013 (%)	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012 (%)
ABD Doları	3,21%	5,38%
Avro	2,96%	3,05%
Türk Lirası	9,44%	8,25%

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### NOT 5 - FİNANSAL VARLIKLAR VE BORÇLAR

#### Finansal Borçlar

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
<b>Finansal borçlanmalar</b>		
Banka kredileri	260.561	70.345
Finansal kiralamalar	17.158	-
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>277.719</b>	<b>70.345</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	246.207	122.247
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>	<b>246.207</b>	<b>122.247</b>
Banka kredileri	2.045.518	766.567
Finansal kiralamalar	1.169	-
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>2.046.687</b>	<b>766.567</b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>2.570.613</b>	<b>959.159</b>

#### a) Banka kredileri

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
Kısa vadeli banka kredileri	260.561	70.345
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	246.207	122.247
Uzun vadeli banka kredileri	2.045.518	766.567
	<b>2.552.286</b>	<b>959.159</b>

31 Aralık 2013	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	7,50%	TL	72.727	72.727
	4,51%	ABD Doları	74.052	158.049
	3,50%	Avro	10.143	29.785
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	-	TL	-	-
	4,55%	ABD Doları	88.706	189.326
	2,73%	Avro	19.370	56.881
Uzun vadeli banka kredileri	-	TL	-	-
	4,61%	ABD Doları	731.500	1.561.240
	3,51%	Avro	164.917	484.278
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>2.552.286</b>

Şirket, Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı tarafından 2 Şubat 2011 tarihinde alınan 200.000 Bin ABD doları tutarındaki kredinin geriye kalan 150.750 Bin ABD doları tutarındaki borcu 1 Kasım 2013 tarihinde kendi üzerine transfer etmiştir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2012	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	Yeniden düzenlenmiş TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	6,05%	TL	9.874	9.874
	4,85%	ABD Doları	20.615	36.749
	3,85%	Avro	10.087	23.722
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	7,50%	TL	73	73
	6,25%	ABD Doları	47.371	84.444
	3,96%	Avro	16.044	37.730
Uzun vadeli banka kredileri	7,50%	TL	70.000	70.000
	4,78%	ABD Doları	260.417	464.219
	3,94%	Avro	98.800	232.348
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>959.159</b>

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
2014	-	175.229
2015	626.042	100.379
2016 ve sonrası	1.419.476	490.959
	<b>2.045.518</b>	<b>766.567</b>

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

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
3 aydan kısa	417.346	455.583
3 - 12 ay arası	2.134.940	503.576
	<b>2.552.286</b>	<b>959.159</b>

#### b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vadeleri 5 yıla kadardır.

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

1 yıla kadar	17.158	-
1 yıl - 5 yıl	1.169	-
	<b>18.327</b>	<b>-</b>

Finansal kiralama yükümlülüklerinin tamamı Avro'dan oluşmaktadır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla orijinal para birimi ile 6.529 Avro finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GİDERLER

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
<b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen avanslar (*)	138.685	22.275
Gelecek aylara ait giderler	1.597	1.035
	<b>140.282</b>	<b>23.310</b>
<b>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen avanslar (**)	544.922	-
Gelecek aylara ait giderler	4.387	850
	<b>549.309</b>	<b>850</b>

(\*) Verilen avansların 75.100 TL'lik kısmı Mall of İstanbul ikinci etap otel projesi için alınan arsaya ilişkindir.

(\*\*) Verilen avansların 511.500 TL'lik kısmı Torun Center Projesi kapsamında TOKİ'ye ödenen tutardan; geri kalanı ise, ilgili arsaya ilişkin olan giderlerden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan avanslar (***)	353.806	379.105
Ertelenmiş gelirler	17.095	9.791
	<b>370.901</b>	<b>388.896</b>

(\*\*\*) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla alınan avansların 352.941 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi kapsamındaki ofis ve konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2012: 376.868 TL).

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 23)	127.256	54.473
Alacak senetleri (*)	65.305	91.006
Ticari alacaklar	15.049	12.562
Alınan çekler	2.901	2.299
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(2.767)	(2.566)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman gideri	(513)	(990)
	<b>207.231</b>	<b>156.784</b>

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Alacak senetleri (*)	32.868	50.387
	<b>32.868</b>	<b>50.387</b>

(\*) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 78.707 TL'si Mall of İstanbul projesinden, 13.050 TL'si Torun Center konut projesinden, geriye kalan 6.416 TL ise Korupark 3. Etap konut projelerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2012: Mall of İstanbul 127.497 TL, Korupark 3. Etap 13.896 TL).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
<b>Dönem başı</b>	<b>(2.566)</b>	<b>(2.296)</b>
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(201)	(640)
Konusu kalmayan karşılıklar	-	370
<b>Dönem sonu</b>	<b>(2.767)</b>	<b>(2.566)</b>

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
3-6 ay arası	(764)	(563)
6 aydan daha uzun	(2.003)	(2.003)
	<b>(2.767)</b>	<b>(2.566)</b>

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
Ticari borçlar	76.758	50.897
İlişkili taraflara borçlar (Not 23)	26.740	24.944
Borç senetleri	228	368
	<b>103.726</b>	<b>76.209</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
<b>Uzun vadeli ticari borçlar</b>		
İlişkili taraflara borçlar (Not 23) (*)	228.118	-
Ticari borçlar (**)	71.000	213.000
	<b>299.118</b>	<b>213.000</b>

(\*) İlişkili taraflara borçlar Torun Center Projesi kapsamında Proje Ortaklığı adına yapılan ön satışlar nedeniyle alınan avanslardan oluşmaktadır.

(\*\*) Uzun vadeli ticari borçların tamamı Özelleştirme İdaresi başkanlığından ihale ile alınan Paşabahçe arazisine ilişkin olup, bu tutar 2016 senesi içerisinde ödenecektir.

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2013
<b>Alışveriş Merkezleri</b>						
Bursa Korupark AVM	695.068	-	-	-	66.639	761.707
Torium AVM	583.750	-	-	-	893	584.643
Antalya Deepo AVM	212.632	18	-	-	25.831	238.481
Antalya Deepo ilave arsa	54.158	1.475	-	-	(656)	54.977
Bursa Zafer Plaza AVM	197.948	-	-	-	24.974	222.922
Bulvar Samsun AVM						
Korupark bağımsız bölümler	16.645	-	-	-	1.409	18.054
<b>İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>						
Mall of İstanbul (*)	609.313	214.684	-	-	-	823.997
Torun Tower (**)	279.562	32.015	-	-	63.374	374.951
<b>Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller</b>						
Paşabahçe arazisi (***)	355.794	686	-	-	38.958	395.438
Kayabaşı arsa	21.292	-	-	-	-	21.292
Kemankeş binası	17.545	-	-	-	781	18.326
	<b>3.043.707</b>	<b>248.878</b>	-	-	<b>222.203</b>	<b>3.514.788</b>

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

Söz konusu proje, 129.186 m<sup>2</sup> alışveriş merkezi, 97.700 m<sup>2</sup> konut, 8.433 m<sup>2</sup> ofis ve 421.209 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplam 656.528 m<sup>2</sup>lik inşaat alanına sahip karma projedir. Projenin inşaatına Mart 2011'de başlanılmış olup, tamamlanma zamanlaması Aralık 2013 olarak planlanmaktadır. Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Mart 2011 tarihli ve 2011/TGYO/10 numaralı ekspertiz raporuna göre, ilgili proje içerisinde yer alan toplam 146.039 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip konut ve ofis bölümüne ait arsanın değeri 203.233 TL olarak belirlenmiş olup proje bitiminde satışı yapılacak olan konut ve ofislere ait söz konusu arsa bedeli stoklara transfer edilmiştir. Proje kapsamında 31 Aralık 2013 itibariyle, 921 konut ve 126 ofis olmak üzere toplam 1.047 ünitenin ön satış taahhüt sözleşmelerine istinaden toplam 536.049 TL (KDV dahil) avans alınmıştır, proje teslimlerine 24 Aralık 2013'te başlanarak 146 adet konut, 102 adet ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 49.203 TL kesin konut satış, ve 82.923 TL ofis satış olmak üzere 132.126 TL gelir elde edilmiştir.

(\*\*) 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 2014 yılı haziran sonunda teslim edilmesi planlanmaktadır ve Grup 6 Şubat 2014 tarihinde Denizbank A.Ş. ile 66.000 metrekare toplam kiralanılabilir alanın en üstten 4 katı kendisinde kalmak şartıyla 60.023 metrekaresi için 10 yıl süreli kiralama anlaşması imzalamıştır.

(\*\*\*) Grup, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesinde (Eski İçki Fabrikası) bulunan ve tapununun 195 Ada, 7 Parsel, 54,870 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz, 209 Ada, 3 Parsel, 16,212 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz, 200 Ada, 3 Parsel, 827 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz ile bu taşınmazların üzerinde bulunan binaları 355 milyon TL bedel karşılığında ihale ile almış olup söz konusu taşınmazlara ilişkin tapu devir işlemi 20 Eylül 2012 tarihinde tamamlanmıştır. Satın alınan arazi üzerinde 5 yıldızlı otel ve apart otel (villa) kullanım amaçlı toplam 86.612 m<sup>2</sup> brüt alanlı proje geliştirilmesi planlanmaktadır. 31 Aralık 2013 itibarıyla söz konusu alıma ilişkin kalan borç tutarı 71.000 TL'dir (Not 7).

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Yeniden düzenlenmiş	1 Ocak 2012	İlaveler	Çıkışlar	Transferler (*)	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2012
<b>Alışveriş Merkezleri</b>						
Bursa Korupark AVM	600.229	2.158	-	-	92.681	695.068
Torium AVM	567.276	975	(2.184)	-	17.683	583.750
Antalya Deepo AVM	197.763	209	-	(11.955)	26.615	212.632
Bursa Zafer Plaza AVM	176.777	-	-	-	21.171	197.948
Antalya Deepo ilave arsa	34.606	6.984	-	11.955	613	54.158
Korupark bağımsız bölümler	16.645	-	-	-	-	16.645
<b>İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>						
Mall of İstanbul projesi	531.084	78.229	-	-	-	609.313
Torun Tower arsası	253.266	28.864	-	-	(2.568)	279.562
<b>Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller</b>						
Paşabahçe arazisi	-	355.777	-	-	17	355.794
Kayabaşı arsa	21.292	-	-	-	-	21.292
Kemankeş binası	17.119	-	-	-	426	17.545
	<b>2.416.057</b>	<b>473.196</b>	<b>(2.184)</b>	<b>-</b>	<b>156.638</b>	<b>3.043.707</b>

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

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerindeki kredilerden kaynaklanan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	2013 Orijinal Tutar	2012 Orijinal Tutar	Döviz cinsi	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Torun Tower	390.000	100.000	ABD Doları	832.377	178.260
Paşabahçe arazisi	375.000	195.164	ABD Doları	800.362	347.900
Bursa Korupark AVM	225.000	225.000	Avro	660.713	529.133
Mall of İstanbul	300.000	300.000	ABD Doları	640.290	534.780
Torun Center	508.000	-	TL	508.000	-
Torium	120.000	120.000	ABD Doları	256.116	213.912
Mall of İstanbul Ek Arsa	12.000	-	TL	12.000	-
				<b>3.709.858</b>	<b>1.803.985</b>

Geliştirme aşamasındaki Mall of İstanbul ve Torun Tower projeleri ile ilgili olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 2013 yılında aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin toplam tutarı sırasıyla 49.948 TL ve 1.833 TL'dir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 9 - STOKLAR

Kısa vadeli stoklar	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
Arsalar (*)	16.508	16.421
Konutlar		
- Mall of İstanbul projesi	380.012	366.349
- Korupark 3. etap (***)	44.639	56.619
- Nishistanbul (**)	25.898	27.945
- Korupark 2. etap (***)	10.352	10.588
- Torium	5.784	6.239
- Korupark 1. etap (***)	2.133	2.261
Diğer	163	1.200
	<b>485.489</b>	<b>487.622</b>

Mall of İstanbul Proje'si üzerinde aktifleşen borçlanma maliyeti 22.680 TL'dir. Korupark 3. etap geliştirmesine ilişkin olarak dış kaynak kullanılmamış olduğundan, bu proje üzerinde herhangi bir borçlanma maliyeti aktifleştirilmemiştir.

(\*) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 16.508 TL tutarındaki arsa 19 Temmuz 2011'de, üzerinde konut projesi gerçekleştirmek amacıyla satın alınan İstanbul İli, Maltepe İlçesi 251 ada'da bulunan arsadan ve proje ile ilişkilendirilen diğer masraflardan oluşmaktadır.

(\*\*) İstanbul İl, Yenibosna mahallesinde 243DS3A pafta, 338 ada, 1 parsel'de kayıtlı Nishistanbul projesinde bulunan 4 adet ofis (brüt 1.070 m<sup>2</sup>), 2 adet konut (brüt 179 m<sup>2</sup>) ve 15 adet mağaza (brüt 2.783 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır. Nishistanbul Projesinden henüz paylaşımı yapılmamış 5 adet işyeri (brüt 1.289 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde Bursa Korupark Evleri projesine başlamıştır. Projenin 343 konuttan oluşan birinci etabı ile ilgili 31 Aralık 2013 tarihine kadar 54.999 m<sup>2</sup>'lik 330 konutun satışı ve teslimatını gerçekleştirmiştir (31 Aralık 2012: 54.873 m<sup>2</sup>'lik 329 adet). Birinci etabın inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. Projenin 403 konuttan oluşan ikinci etabı ile ilgili 31 Aralık 2013 tarihine kadar 58.972 m<sup>2</sup>'lik 367 konutun satışı ve teslimatını gerçekleştirmiştir (31 Aralık 2012: 57.371 m<sup>2</sup>'lik 360 adet). İkinci etabın inşaatı 2009 yılında tamamlanmıştır. Birinci ve ikinci etapta 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla satışlar sonrası kalan satılabilir sırasıyla 2.119 m<sup>2</sup>'lik 13 daire ve 7.748 m<sup>2</sup>'lik 36 daire bulunmaktadır (31 Aralık 2012: 2.246 m<sup>2</sup>'lik 14 adet daire ve 9.350 m<sup>2</sup>'lik 43 adet daire).

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 2013 itibarıyla toplam 431 adet ve 63.950 m<sup>2</sup>'lik konutun satışı ve teslimatı gerçekleştirilmiştir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 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 2013	31 Aralık 2012
Tamamlanmamış konutlar		
- Kiptaş Finanskent 2. etap projesi	13.148	-
- Mall of İstanbul 2. etap ofis projesi	11.794	-
	<b>24.942</b>	<b>-</b>

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 18 Ocak 2012 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 180,12 m2 alanlı hisse 779 TL bedelle satın almıştır.

Grup, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'nin 31 Aralık 2011 tarih SvP\_TRGYO\_08 nolu raporunda 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 m2 yüzölçümlü taşınmazda 6 hissedara ait olan toplam 105,46 m2 alanlı hisseyi 2 Mart 2012 tarihinde 455 TL bedelle ve yine aynı parsel üzerinde 1 hissedara ait olan toplam 102,19 m2 alanlı hisseyi 6 Eylül 2012 tarihinde 1.100 TL bedelle satın almıştır. 2011 ve 2012 yılı içerisinde yapılan satın alımlar sonrasında söz konusu parseldeki hisselerin tamamı Torunlar GYO'nun olmuştur.

Yukarıda açıklanan parsellerde Grup, satış amacıyla ikinci bir ofis projesine başlamayı planlamaktadır.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2013	İlaveler	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
<b>Maliyet</b>					
Demirbaşlar	1.667	1.111	-	-	2.778
Taşıtlar	983	478	-	(149)	1.312
Özel maliyetler	27	-	-	-	27
	<b>2.677</b>	<b>1.589</b>	<b>-</b>	<b>(149)</b>	<b>4.117</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Demirbaşlar	(538)	(472)	-	-	(1.010)
Taşıtlar	(758)	(176)	-	134	(800)
Özel maliyetler	(6)	(4)	-	-	(10)
	<b>(1.302)</b>	<b>(652)</b>	<b>-</b>	<b>134</b>	<b>(1.820)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>1.375</b>				<b>2.297</b>
<b>Yeniden düzenlenmiş</b>					
	1 Ocak 2012	İlaveler	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
<b>Maliyet</b>					
Demirbaşlar	733	934	-	-	1.667
Taşıtlar	917	66	-	-	983
Özel maliyetler	-	27	-	-	27
	<b>1.650</b>	<b>1.027</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.677</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Demirbaşlar	(256)	(282)	-	-	(538)
Taşıtlar	(520)	(238)	-	-	(758)
Özel maliyetler	-	(6)	-	-	(6)
	<b>(776)</b>	<b>(526)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.302)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>874</b>				<b>1.375</b>

Maddi olmayan duran varlıklarda 2013 yılı içerisinde toplam 84 TL tutarında amortisman gideri olmuştur (31 Aralık 2012: 44). Bu şekilde cari dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilen toplam amortisman gideri 736 TL'dir (31 Aralık 2012: 570 TL).

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Katma Değer Vergisi (“KDV”) alacağı	6.174	4.482
Peşin ödenen vergi ve fonlar	245	1.700
Diğer	1.116	1.970
	<b>7.535</b>	<b>8.152</b>

#### Diğer duran varlıklar

KDV alacağı	77.763	61.897
	<b>77.763</b>	<b>61.897</b>

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
<b>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</b>		
Ödenecek vergi ve fonlar	5.733	2.007
Diğer	54	282
	<b>5.787</b>	<b>2.289</b>

#### NOT 12 - DİĞER BORÇLAR

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
Alınan depozito ve teminatlar	13.506	7.115
	<b>13.506</b>	<b>7.115</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	%	TL	%	TL
Yeni Gimat	14,83	216.225	14,83	163.470
Netsel	44,60	8.349	44,60	10.136
TTA	40,00	28.498	40,00	28.633
Torunlar-Özyazıcı	60,00	22.682	60,00	22.721
Torunlar GYO-Torun Yapı Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı	65,00	-	65,00	-
		<b>275.754</b>		<b>224.960</b>

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş
		31 Aralık 2012
<b>Dönem başı</b>	<b>224.960</b>	<b>219.639</b>
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	66.264	22.251
İştiraklerden alınan temettüler	(15.295)	(12.835)
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	(175)	(4.095)
<b>Dönem sonu</b>	<b>275.754</b>	<b>224.960</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

*Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelir ve giderler*

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
Yeni Gimat (*)	62.137	18.891
Netsel	4.127	3.360
TTA	(135)	(3.935)
Torunlar-Özyazıcı	(40)	(160)
Torunlar GYO-Torun Yapı -Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı (**)	7.486	(6.380)
<b>Toplam</b>	<b>73.575</b>	<b>11.776</b>

(\*) Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla %14,83 oranında ortağı olduğu ve özkaynak yöntemi ile konsolide finansal tablolarına dahil ettiği Yeni Gimat GYO A.Ş., 26 Mayıs 2013 tarihinde yapılan genel kurulunda onaylanan esas sözleşme değişikliği ve 31 Mayıs 2013 tarihinde yapılan tescil ve 5 Haziran 2013 tarih ve 8335 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yapılan ilan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşmüş ve şirketin ünvanı Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir. Bu kapsamda, Yeni Gimat'ın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüğünün ilan ve tescil edildiği 5 Haziran 2013 tarihinden sonra, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Yeni Gimat'ın, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. Buna istinaden, Yeni Gimat'ın 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla solo geçici zamanlama farkları üzerinden hesaplanan net ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, 31 Aralık 2013 tarihinde sona yıla ait kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir. Yeni Gimat'ın ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin ters çevrilmesi sonucunda, Grup'un Yeni Gimat'daki %14,83 ortaklık oranı nispetinde 34.637 TL tutarında pozitif fark ortaya çıkmış olup, söz konusu tutar konsolide mali tablolarında, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelir ve karlar içerisinde yer alan 62.137 TL'lik dönem gelirinin içerisinde yer almaktadır.

(\*\*) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı'ndan gelen ilave zarar karşılıkları sonucunda oluşan yükümlülük tutarı 13.209 TL olup Torunlar GYO'nun proje ortaklığından olan alacağından mahsup edilmiştir (31 Aralık 2012: 20.695 TL).

#### NOT 14 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Alınan teminatlar	91.652	69.783

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel finansal kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
0-1 yıl arası	135.839	107.166
1-5 yıl arası	598.692	469.111
5-10 yıl arası	892.895	679.669

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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 ve müşterek yönetime tabi ortaklıklardan Bulvar Samsun AVM'ye ilişkin kira dahil edilmemiştir.

Grup'un 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<b>Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	4.020.773	2.213.127
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	<b>4.020.773</b>	<b>2.213.127</b>

31 Aralık 2013 itibariyle Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 3.759.858 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2012: 1.803.985 TL) (Not 8).

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
Avro	225.000	660.713	225.000	529.133
ABD Doları	1.185.000	2.529.146	520.000	926.952
TL	520.000	520.000	359.900	359.900
	<b>3.709.859</b>		<b>1.815.985</b>	

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

Grup ayrıca bilanço tarihi itibariyle inşaatı devam etmekte olan Mall of İstanbul ve Korupark 3. Etap projelerindeki kredili konut satışlarına ilişkin olarak, söz konusu konutların tamamlanıp tapuları sözleşme taraflarına devir oluncaya kadar kullanılan banka kredilerine garantör olmuştur.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	%	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	31 Aralık 2013
Aziz Torun	37,41	100.156	-	86.871	187.027
Mehmet Torun	37,37	-	100.078	86.792	186.870
Y. Emre Torun	0,03	-	78	79	157
Torunlar Gıda San ve Tic. A.Ş.	0,02	71	71	-	142
Ali Coşkun	0,01'den az	8	-	-	8
Mahmut Karabıyık	0,01'den az	-	8	-	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	125.788	125.788
<b>Nominal sermaye</b>		<b>100.235</b>	<b>100.235</b>	<b>299.530</b>	<b>500.000</b>

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

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 2013 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. Söz konusu hisse senedi ihraç primlerinin 276.000.000 TL'si Şirket Yönetim Kurulu'nun 10 Mayıs 2012 tarihli kararı ile mevcut ortaklara bedelsiz hisse senedi olarak verilmiş olup sermayeye eklenmiştir. Sermaye artırım işlemleri 16 Ağustos 2012 tarihinde tamamlanmıştır.

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

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

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

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ödenmiş sermaye	500.000	500.000
Pay ihraç primi	25.770	25.770
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	16.639	5.239
İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri	(1.195)	(1.195)
Geçmiş yıllar karları	2.255.821	1.980.336
Net dönem karı/(zararı)	190.556	336.885
	<b>2.987.591</b>	<b>2.847.035</b>

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

Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında yer alan dağıtılabilir net dönem karı 76.860 TL'dir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 16 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ

	2013	Yeniden düzenlenmiş 2012
<b>Satış gelirleri</b>		
Konut ve ofis satış gelirleri	193.451	84.691
Kira gelirleri	115.990	102.232
Ortak alan gelirleri	33.524	37.403
Diğer	804	705
	<b>343.769</b>	<b>225.031</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(132.897)	(41.145)
Ortak alan giderleri	(33.898)	(37.066)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(10.693)	(7.537)
Diğer	(465)	(591)
	<b>(177.953)</b>	<b>(86.339)</b>
<b>Brüt kar</b>	<b>165.816</b>	<b>138.692</b>

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 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

	2013	Yeniden düzenlenmiş 2012
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Vergi, resim ve harçlar (*)	(8.281)	(5.250)
Bağışlar (**)	(5.442)	(410)
Personel giderleri	(3.541)	(3.096)
Danışmanlık giderleri	(507)	(532)
Amortisman giderleri	(736)	(570)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(295)	(243)
SPK/İMKB giderleri	(175)	(549)
Diğer	(656)	(1.068)
	<b>(19.633)</b>	<b>(11.718)</b>

(\*) Vergi, resim ve harçların büyük kısmı emlak vergilerinden oluşmaktadır, söz konusu emlak vergileri 2013 yılı için 4.926 TL, 2012 yılı için 4.316 TL'dir.

(\*\*) Grup'un vermiş olduğu bağışlar; eğitim, sosyal hizmet ve diğer kamu yararına yönelik taşınmazlar ile ihtiyaç sahiplerine yapılan yiyecek ve giyecek yardımlarından oluşmaktadır.

#### Pazarlama satış giderleri

	2013	Yeniden düzenlenmiş 2012
Reklam giderleri	(2.680)	(2.266)
Konut satışı pazarlama giderleri	(2.554)	(2.307)
Diğer	(1.164)	(706)
	<b>(6.398)</b>	<b>(5.279)</b>

#### NOT 18 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	2013	Yeniden düzenlenmiş 2012
Satılan konut maliyetleri	(132.897)	(41.145)
Ortak alan giderleri	(33.898)	(37.657)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(10.693)	(8.001)
Vergi, resim ve harçlar	(8.281)	(5.250)
Bağışlar	(5.442)	(410)
Konut satışı pazarlama giderleri	(2.554)	(2.307)
Personel giderleri	(3.541)	(3.096)
Reklam giderleri	(2.680)	(2.266)
Amortisman giderleri	(736)	(570)
Danışmanlık giderleri	(507)	(532)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(295)	(243)
SPK/İMKB giderleri	(175)	(549)
Diğer	(2.285)	(1.310)
	<b>(203.984)</b>	<b>(103.336)</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 19 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

	2013	Yeniden düzenlenmiş 2012
<b>Diğer faaliyet gelirleri</b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları (Not 8)	222.203	156.638
Diğer	2.915	1.853
	<b>225.118</b>	<b>158.491</b>
<b>Diğer faaliyet giderleri</b>		
Kur farkı gideri, net (*)	(919)	(1.909)
Sigorta hasar giderleri	-	(631)
Diğer	(189)	(474)
	<b>(1.108)</b>	<b>(3.014)</b>

#### NOT 20 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	2013	Yeniden düzenlenmiş 2012
<b>Finansal gelirler</b>		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	33.449	52.045
Türev finansal araçlardan oluşan gelirler, net	-	1.313
Kur farkı geliri, net (*)	-	33.628
Diğer	-	732
	<b>33.449</b>	<b>87.718</b>
<b>Finansal giderler</b>		
Kur farkı gideri, net (*)	(184.854)	-
Faiz gideri	(94.088)	(37.649)
	<b>(278.942)</b>	<b>(37.649)</b>

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 21 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Hissedarlara ait net kar	190.556	336.885
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	500.000.000	500.000.000
<b>Hisse başına kar ( Tam TL)</b>	<b>0,38</b>	<b>0,67</b>

#### 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 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
Cari dönem kurumlar vergisi	(1.321)	(2.132)
	<b>(1.321)</b>	<b>(2.132)</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012
<b>İlişkili taraflara borçlar</b>		
Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı (*)	228.118	-
Torunlar-Özyazıcı	22.122	22.135
Torun AVM	4.388	2.775
Torun Turkmall İş Ortaklığı	102	-
Torunlar Gıda	87	27
Diğer	41	7
	<b>254.858</b>	<b>24.944</b>
<b>İlişkili taraflardan alacaklar</b>		
Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı (*)	125.947	51.230
Torun AVM	1.094	1.664
Torun Yapı	208	1.579
Torunlar Gıda	7	-
	<b>127.256</b>	<b>54.473</b>

(\*) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Torunlar GYO'nun proje ortaklığından alacağı 139.156 TL olup konsolide finansal tablolarda proje ortaklığından gelen ilave zarar karşılıkları sonucu oluşan 13.209 TL'lik yükümlülük ile netlenerek gösterilmiştir (31 Aralık 2012: 71.925 TL alacak, 20.695 TL yükümlülük) (Not 13).

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.

b) 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alınan kira ve faiz gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2013	Yeniden düzenlenmiş 2012
<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>		
Torun AVM	24.524	27.442
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	17.200	13.950
Torunlar Gyo-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ort.	1.227	-
Torun Yapı	167	-
Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	99	-
Torunlar Gıda	93	-
Torun Yorum Adi Ortaklığı	-	84
	<b>43.310</b>	<b>41.476</b>

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 2013 yılı için 17.200 TL ve 2012 yılı için 13.950 TL kira geliri elde etmiştir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	2013	Yeniden düzenlenmiş 2012
<b>Faiz gelirleri:</b>		
Torunlar Gyo-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ort.	5.606	-
Torun AVM	165	55
Torun Yapı	136	-
Nokta İnşaat	-	317
Torunlar Gıda	1	-
	<b>5.908</b>	<b>372</b>

c) 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ödenen komisyon, hizmet ve faiz giderleri aşağıdaki gibidir:

	2013	Yeniden düzenlenmiş 2012
<b>İlişkili taraflardan yapılan alımlar</b>		
Torun AVM	20.550	24.455
Torun Yapı	4.961	3.032
Torun-Turkmall İş Ortaklığı	965	-
Torunlar Gıda	504	864
Torun Yorum	-	7.746
	<b>26.980</b>	<b>36.097</b>

31 Aralık 2013 tarihi itibariyle Torun Yorum'a olan borç, Torun Yapı'nın inşaatı devam eden projelerde yüklenici firma olarak çalışmasından kaynaklanmaktadır.

	2013	Yeniden düzenlenmiş 2012
<b>Faiz giderleri:</b>		
Torunlar Gyo-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ort.	8.319	-
Torun AVM	422	336
Torun Yapı	42	-
Torunlar Gıda	12	163
	<b>8.795</b>	<b>499</b>

<b>İlişkili taraflara verilen avanslar</b>	2013	2012
Torun Yorum	-	238

d) Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

	2013	2012
Ücret ve primler	2.166	2.908

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

##### 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, gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

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

##### Finansal yükümlülükler:

Kısa vadeli olmaları nedeniyle ticari borçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

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 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Finansal borçlar	2.324.406	836.912	2.765.332	1.041.900

##### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflamaları aşağıdaki gibidir.

Finansal varlıklar	31 Aralık 2013 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.807.753	1.707.035

Finansal varlıklar	31 Aralık 2012 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.689.398	1.354.309

#### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

##### *Likidite riski*

Likidite riski, Grup'un 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 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2013 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
<b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Kısa vadeli borçlanmalar	277.719	290.953	229.820	61.133	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	246.207	353.517	222.388	131.129	-	-
Diğer borçlar	13.506	13.506	-	13.506	-	-
Ticari borçlar	103.726	103.726	103.726	-	-	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü	497	497	-	497	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	5.787	5.787	5.787	-	-	-
Ertelenmiş gelirler	370.901	370.901	-	370.901	-	-
	<b>1.018.343</b>	<b>1.138.887</b>	<b>561.721</b>	<b>577.166</b>	-	-
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Uzun vadeli borçlanmalar	2.046.687	2.175.506	-	-	1.726.315	449.191
Uzun vadeli karşılıklar	232	232	-	-	232	-
Ticari borçlar	299.118	299.118	-	-	299.118	-
	<b>2.346.037</b>	<b>2.474.856</b>	-	-	<b>2.025.665</b>	<b>449.191</b>
	<b>3.364.380</b>	<b>3.613.743</b>	<b>561.721</b>	<b>577.166</b>	<b>2.025.665</b>	<b>449.191</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

Yeniden düzenlenmiş	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Kısa vadeli borçlanmalar	70.345	82.564	30.203	52.361	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	122.247	143.481	52.486	90.995	-	-
Diğer borçlar	7.115	7.115	-	7.115	-	-
Ticari borçlar	76.209	76.209	76.209	-	-	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü	448	448	-	448	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	2.289	2.289	2.289	-	-	-
Ertelenmiş gelirler	388.896	388.896	-	388.896	-	-
	<b>667.549</b>	<b>701.002</b>	<b>161.187</b>	<b>539.815</b>	-	-
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Uzun vadeli borçlanmalar	766.567	812.419	-	-	812.419	-
Uzun vadeli karşılıklar	232	232	-	-	232	-
Ticari borç	213.000	213.000	-	-	213.000	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	32	32	-	-	32	-
	<b>979.831</b>	<b>1.025.683</b>	-	-	<b>1.025.683</b>	-
	<b>1.647.380</b>	<b>1.726.685</b>	<b>161.187</b>	<b>539.815</b>	<b>1.025.683</b>	-

#### *Faiz oranı riski*

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Grup'un bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2013 tarihinde ABD Doları ve Avro para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 5.774 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2012: 5.472 TL).

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

<b>31 Aralık 2013 (%)</b>	<b>TL</b>	<b>Avro</b>	<b>ABD Doları</b>
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	9,44%	2,96%	3,21%
Ticari alacaklar	10%	-	-
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Finansal borçlar	7,50%	3,12%	4,53%
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Finansal borçlar	-	3,51%	4,61%
<b>31 Aralık 2012 (%)</b>	<b>TL</b>	<b>Avro</b>	<b>ABD Doları</b>
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	8,25%	3,05%	5,38%
Ticari alacaklar	6,51%		
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Finansal borçlar	6,05%	3,85%	4,85%
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Finansal borçlar	7,50%	3,94%	4,78%

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Vadeli mevduatlar	1.014.734	432.207
Finansal borçlar	1.144.091	70.345
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal borçlar	1.426.522	888.814

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket’in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	1.014.734	-	-	18.464	1.033.198
Ticari alacaklar	-	79.975	32.868	-	112.843
İlişkili taraflardan alacaklar	-	127.256	-	-	127.256
Stoklar	-	-	-	510.431	510.431
Diğer dönen varlıklar	7.900	-	-	-	7.900
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	3.514.788	3.514.788
Maddi varlıklar	-	-	-	2.297	2.297
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	150	150
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	275.754	275.754
Peşin ödenmiş giderler	140.282	-	549.309	-	689.591
Diğer duran varlıklar	-	-	77.763	-	77.763
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>1.162.916</b>	<b>207.231</b>	<b>659.940</b>	<b>4.321.884</b>	<b>6.351.971</b>
Finansal yükümlülükler	292.072	231.854	2.046.687	-	2.570.613
Ertelenmiş gelirler	-	-	370.901	-	370.901
Ticari borçlar	103.726	-	299.118	-	402.844
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	232	232
Vergi yükümlülüğü	-	-	-	497	497
Diğer yükümlülükler	-	-	19.293	-	19.293
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>395.798</b>	<b>231.854</b>	<b>2.735.999</b>	<b>729</b>	<b>3.364.380</b>
<b>Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu</b>	<b>1.558.714</b>	<b>439.085</b>	<b>3.395.939</b>	<b>4.322.613</b>	<b>9.716.351</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Yeniden düzenlenmiş	31 Aralık 2012				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	432.207	-	-	2.423	434.630
Ticari alacaklar	102.311	-	50.387	-	152.698
İlişkili taraflardan alacaklar	54.473	-	-	-	54.473
Stoklar	-	-	-	487.622	487.622
Peşin ödenmiş giderler	23.310	-	850	-	24.160
Diğer dönen varlıklar	8.152	-	-	-	8.152
Diğer alacaklar	582	-	-	-	582
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	3.043.707	3.043.707
Maddi varlıklar	-	-	-	1.375	1.375
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	159	159
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	224.960	224.960
Diğer duran varlıklar	-	-	61.897	-	61.897
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>621.035</b>	<b>-</b>	<b>113.134</b>	<b>3.760.246</b>	<b>4.494.415</b>
Finansal yükümlülükler	70.345	122.247	766.567	-	959.159
Ertelenmiş gelirler	-	388.928	-	-	388.928
Ticari borçlar	76.209	-	213.000	-	289.209
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	232	232
Vergi yükümlülüğü	448	-	-	-	448
Diğer yükümlülükler	-	9.372	32	-	9.404
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>147.002</b>	<b>520.547</b>	<b>979.599</b>	<b>232</b>	<b>1.647.380</b>
<b>Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu</b>	<b>768.037</b>	<b>520.547</b>	<b>1.092.733</b>	<b>3.760.478</b>	<b>6.141.795</b>

#### *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 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2013	Ticari alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>	<b>127.256</b>	<b>112.843</b>	<b>1.033.198</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	5.442	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	127.256	107.282	1.033.198
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	5.442	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	5.561	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	2.767	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.767)	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012	Ticari alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>	<b>54.473</b>	<b>152.698</b>	<b>434.630</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	5.509	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	54.473	152.698	434.630
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	5.509	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	2.566	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.566)	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Grup'un kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Grup'un 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 2013	31 Aralık 2012
Grup 1	-	-
Grup 2	107.282	152.698
Grup 3	-	-
	<b>107.282</b>	<b>152.698</b>

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

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

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

#### ***Döviz kuru riski***

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

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

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

#### ***Yabancı para pozisyonu***

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

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

Şirket 2013 ve 2012 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Varlıklar	858.525	140.003
Yükümlülükler	(2.605.809)	(884.632)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(1.747.284)</b>	<b>(744.629)</b>
Bilanço dışı türev enstrümanların net pozisyonu	-	(8.913)
<b>Yabancı para varlık pozisyonu - net</b>	<b>(1.747.284)</b>	<b>(753.542)</b>

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Parasal finansal varlıklar	26.226	311.729	742.335
Diğer varlıklar	4.555	48.173	116.190
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>30.781</b>	<b>359.902</b>	<b>858.525</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Ticari borçlar	(3.340)	(3.339)	(16.933)
Finansal yükümlülükler	(35.635)	(162.758)	(452.018)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(293)	(1.066)	(3.136)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Ticari borçlar	-	(40.767)	(87.010)
Finansal yükümlülükler	(165.323)	(731.500)	(2.046.712)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(204.591)</b>	<b>(939.430)</b>	<b>(2.605.809)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(173.810)</b>	<b>(579.528)</b>	<b>(1.747.284)</b>
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünlerin net pozisyonu	-	-	-
<b>Net yabancı para yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(173.810)</b>	<b>(579.528)</b>	<b>(1.747.284)</b>

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

Avro karşısında	(510.396)
Amerikan Doları karşısında	(1.236.888)
<b>Net yabancı para pozisyonu</b>	<b>(1.747.284)</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

Yeniden düzenlenmiş	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Parasal finansal varlıklar	3.993	68.638	131.743
Diğer varlıklar	1.859	2.180	8.260
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>5.852</b>	<b>70.818</b>	<b>140.003</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Ticari borçlar	(897)	(1.643)	(5.039)
Finansal yükümlülükler	(26.131)	(67.986)	(182.645)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(73)	(115)	(381)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	(98.800)	(260.417)	(696.567)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(125.901)</b>	<b>(330.161)</b>	<b>(884.632)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(120.049)</b>	<b>(259.343)</b>	<b>(744.629)</b>
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	(5.000)	(8.913)
Döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünlerin net pozisyonu	-	-	-
<b>Net yabancı para yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(120.049)</b>	<b>(264.343)</b>	<b>(753.542)</b>
Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;			
Avro karşısında			(282.319)
Amerikan Doları karşısında			(471.223)
<b>Net yabancı para pozisyonu</b>			<b>(753.542)</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo, Grup'un 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 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2013	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	(123.689)	123.689	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım			-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(123.689)</b>	<b>123.689</b>	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(51.040)	51.040	-	-
Avro riskinden korunan kısım			-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(51.040)</b>	<b>51.040</b>	-	-

Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2012	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(47.121)	47.121	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(47.121)</b>	<b>47.121</b>	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(28.232)	28.232	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(28.232)</b>	<b>28.232</b>	-	-

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle yabancı para varlık ve yükümlülüklerin TL karşılıklarının hesaplanmasında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
ABD Doları	2,1343	1,7826
Avro	2,7484	2,3517
Sterlin	3,5114	2,8708

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### *Sermaye yönetimi*

Grup, 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/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

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

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

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Toplam yükümlülükler	3.364.380	1.647.380
Hazır değerler	(1.033.198)	(434.630)
Net yükümlülük	2.331.182	1.212.750
Özkaynaklar	2.987.591	2.847.035
Yatırılan sermaye	500.000	500.000
<b>Net yükümlülük/ özkaynak oranı</b>	<b>78,03%</b>	<b>42,60%</b>

#### NOT 26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup, 6 Şubat 2014 tarihinde Denizbank A.Ş. ile 66.000 metrekare toplam kiralanılabilir alanın en üstten 4 katı kendisinde kalmak şartıyla, 30 kata tekabül eden 60.023 metrekaresi için 10 yıl süreli kiralama anlaşması imzalamıştır.

#### 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 2013 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 10 Mart 2014 tarihli toplantısında karar verilmiştir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 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 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili düzenleme	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	1.033.194	434.524
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI,No:11, Md.27/(a)	3.733.794	3.265.556
C	İştirakler	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	531.697	453.272
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri:VI,No:11, Md.24/(g)		
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>1.034.459</b>	<b>344.122</b>
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	Seri:VI,No:11, Md.4/(i)	<b>6.333.144</b>	<b>4.497.474</b>
E	Finansal borçlar	Seri:VI,No:11, Md.35	2.570.612	959.159
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri:VI,No:11, Md.35	-	-
G	Finansal kiralama borçları	Seri:VI,No:11, Md.35	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri:VI,No:11, Md.24/(g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri:VI,No:11, Md.35	2.995.186	2.890.568
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>767.346</b>	<b>647.747</b>
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	Seri:VI,No:11, Md.4/(i)	<b>6.333.144</b>	<b>4.497.474</b>

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	1.033.194	434.524
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	1.033.194	434.524
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	310.915	51.621
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI,No:11, Md.25/(n)	-	-

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 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)

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012	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)	75%	82%	>50%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	8%	10%	<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	96%	35%	<500%
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	Seri:VI,No:11, Md.27/(b)	0%	0%	<10%

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
TRN	99,99%	290.009	266.690
Yeni Gimat	14,83%	216.225	163.470
TTA	40,00%	28.498	28.633
Torunlar Özyazıcı	60,00%	1.825	1.880
Netsel	44,60%	8.349	10.136
Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu	65,00%	(13.209)	(17.537)
		<b>531.697</b>	<b>453.272</b>

Grup'un bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA, TRN, Torunlar Özyazıcı ve Torunlar GYO –Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı'nın (hep birlikte "İştirakler") 31 Aralık 2013 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, TRN, Yeni Gimat ve TTA iştirakleri ile Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu'nun, Grup'un finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri, Grup'un ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde iştiraklerin sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile solo mali tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu iştiraklerin gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir. İştiraklerin sahibi oldukları yatırım amaçlı gayrimenkulleri Not 1'de detaylı olarak açıklanmıştır. Netsel ve Torunlar Özyazıcı'nın şirket değerlendirme raporları bulunmadığından ve önemlilik prensibi çerçevesinde Grup'un finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri Grup'un ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır.