

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER		SAYFA
KONSOLİDE BİLANÇOLAR.....		1-2
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI		3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI		4
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI		5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....		6-72
NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-9
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9-31
NOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	32-33
NOT 4	İŞLETME BİRLEŞMELERİ	34
NOT 5	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	35
NOT 6	FİNANSAL VARLIKLAR VE BORÇLAR	36-37
NOT 7	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GİDERLER.....	38
NOT 8	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	39-40
NOT 9	DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	40
NOT 10	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	41-42
NOT 11	STOKLAR	43-44
NOT 12	MADDİ DURAN VARLIKLAR	45
NOT 13	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	46
NOT 14	DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	46
NOT 15	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	47
NOT 16	KARŞIKLIKLAR	48-49
NOT 17	TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	49-50
NOT 18	ÖZKAYNAKLAR	51-52
NOT 19	ESAS FAALİYET GELİRLERİ.....	52-53
NOT 20	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	53
NOT 21	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	54
NOT 22	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	54
NOT 23	FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	55
NOT 24	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	55
NOT 25	HİSSE BAŞINA KAZANÇ	55
NOT 26	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	56
NOT 27	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	56-58
NOT 28	FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	58-59
NOT 29	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	60-70
NOT 30	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	70
NOT 31	FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	70
NOT 32	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	70-72

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2014 VE 2013 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Not referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş (*) 31 Aralık 2013
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		1.104.800	1.785.420
Nakit ve nakit benzerleri	5	775.149	1.033.198
Finansal varlıklar	6	83.579	-
Ticari alacaklar	8	101.172	207.231
<i>İlişkili taraflardan alacaklar</i>	8,27	20.439	127.256
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	80.733	79.975
Diğer alacaklar	14	1.084	365
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.084	365
Stoklar	11	96.164	485.489
Peşin ödenmiş giderler	7	34.021	51.602
Diğer dönen varlıklar	13	13.631	7.535
Duran varlıklar		6.137.677	4.566.551
Ticari alacaklar	8	14.176	32.868
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		14.176	32.868
Stoklar	11	871.262	24.942
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	15	285.641	275.754
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	4.629.329	3.514.788
Maddi duran varlıklar	12	1.932	2.297
Maddi olmayan duran varlıklar		120.853	150
- Şerefiye	4	120.680	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		173	150
Peşin ödenmiş giderler	7	98.780	637.989
Diğer finansal varlıklar	9	13.054	-
Diğer duran varlıklar	13	102.650	77.763
Toplam varlıklar		7.242.477	6.351.971

(*) Bakınız dipnot 2.3

31 Aralık 2014 tarihli konsolide finansal tablolar, 11 Mart 2015 tarihinde Yönetim Kurulu adına Genel Müdür Yardımcısı İsmail Kazanç ve Muhasebe Müdürü Lütfü Vardı tarafından imzalanmıştır.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2014 VE 2013 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Not referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		735.399	1.018.343
Kısa vadeli borçlanmalar	6	315.821	277.719
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	232.109	246.207
Diğer borçlar	14	11.372	13.506
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		<i>11.372</i>	<i>13.506</i>
Diğer finansal yükümlülükler	9	3.847	-
Ticari borçlar	8	149.043	103.726
- <i>İlişkili taraflara borçlar</i>	8,27	<i>96.259</i>	<i>26.740</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflara borçlar</i>	8	<i>52.784</i>	<i>76.986</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.198	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü		731	497
Kısa vadeli karşılıklar	16	1.974	-
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>		<i>1.974</i>	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	3.812	5.787
Ertelenmiş gelirler	7	15.492	370.901
Uzun vadeli yükümlülükler		2.549.655	2.346.037
Uzun vadeli borçlanmalar	6	2.087.945	2.046.687
Ticari borçlar	7	71.000	299.118
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	27	-	<i>228.118</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	<i>71.000</i>	<i>71.000</i>
Uzun vadeli karşılıklar	16	1.251	232
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		<i>1.251</i>	<i>232</i>
Ertelenmiş gelirler	7	389.459	-
Özkaynaklar		3.957.423	2.987.591
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.957.423	2.987.591
Ödenmiş sermaye	18	500.000	500.000
Pay ihraç primleri	18	25.770	25.770
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	18	21.184	16.639
Geri alınmış paylar	18	(1.195)	(1.195)
Geçmiş yıl karları	18	2.352.745	2.255.821
Net dönem karı	18	1.058.919	190.556
Toplam kaynaklar		7.242.477	6.351.971

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2014 VE 2013 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Not referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2013
Hasılat	19	773.240	343.769
Satışların maliyeti (-)	19	(506.997)	(177.953)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		266.243	165.816
Genel yönetim giderleri (-)	20	(17.920)	(19.633)
Pazarlama giderleri (-)	20	(13.636)	(6.398)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	22	791.282	222.203
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	17.690	2.915
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(22.888)	(1.108)
ESAS FAALİYET KARI		1.020.771	363.795
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	155.801	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	15	18.860	73.575
FİNANSMAN GELİRİ GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		1.195.432	437.370
Finansal gelirler	23	51.776	33.449
Finansal giderler (-)	23	(186.373)	(278.942)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		1.060.835	191.877
Dönem vergi gideri (-)	26	(2.943)	(1.321)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEMKARI		1.057.892	190.556
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI		-	-
DÖNEM KARI		1.057.892	190.556
Pay başına kazanç		2,12	0,38
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına Kazanç	25	2,12	0,38
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacak		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.057.892	190.556
Toplam Kapsamlı (Giderin) / Gelirin Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		(1.027)	-
Ana ortaklık payları		1.058.919	190.556

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2014 VE 2013 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	Ana ortaklığa ait toplam özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylara ilişkin özkaynaklar	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2013	500.000	(1.195)	25.770	5.239	1.980.336	336.885	2.847.035	-	2.847.035
Transferler	-	-	-	-	336.885	(336.885)	-	-	-
Temettü dağıtımı	-	-	-	11.400	(61.400)	-	(50.000)	-	(50.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	190.556	190.556	-	190.556
31 Aralık 2013	500.000	(1.195)	25.770	16.639	2.255.821	190.556	2.987.591	-	2.987.591
1 Ocak 2014	500.000	(1.195)	25.770	16.639	2.255.821	190.556	2.987.591	-	2.987.591
Transferler	-	-	-	4.545	186.011	(190.556)	-	-	-
Temettü dağıtımı (*)	-	-	-	-	(29.963)	-	(29.963)	-	(29.963)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	1.058.919	1.058.919	(1.027)	1.057.892
Konsolidasyon kapsamındaki değişiklikler (**)	-	-	-	-	-	-	-	9.953	9.953
Kontrol gücü olmayan paylarla yapılan işlemler (***)	-	-	-	-	(59.124)	-	(59.124)	(8.926)	(68.050)
31 Aralık 2014	500.000	(1.195)	25.770	21.184	2.352.745	1.058.919	3.957.423	-	3.957.423

(*) Bakınız: Not 18.

(**) Bakınız: Not 4.

(***) Kontrol gücü olmayan paylarla olan işlemler; Şirket'in 2 Eylül 2014 tarihinde Torunlar GYO-Torun Yapı-Torunlar Gıda Proje Ortaklığı'ndaki ortağı Torun Yapı'ya ait olan %30'luk payları 57.500 TL karşılığında satın alması neticesinde ödenen tutar ile Şirket'in 30 Haziran 2014 tarihindeki %30'luk payına düşen (8.262 TL) arasındaki farkın ve Şirket'in 3 Kasım 2014 tarihinde Torunlar GYO-Torunlar Gıda Proje Ortaklığı'ndaki ortağı Torunlar Gıda'ya ait olan %5'lik payları 10.550 TL karşılığında satın alması neticesinde ödenen tutar ile Şirket'in aynı tarihte %5'lik payına düşen (664 TL) arasındaki farkın geçmiş yıllar karlarına ilave edilmesi ilgilidir (Not 4).

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2014 VE 2013 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Not referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2013
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		252.478	(447.493)
Dönem karı		1.057.892	190.556
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(823.414)	(70.504)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		68.515	154.364
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	83.356	60.639
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		5.492	201
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12,20	666	736
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	26	2.943	1.321
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış kazancı	10	(791.282)	(222.203)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(22.289)	(66.089)
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	23	(15.014)	-
Konsolidasyon kapsamında değişiklik sonucu kaydedilen gelir	4	(155.801)	-
Kar zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	527
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		20.714	(566.273)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(8.114)	(15.032)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(20.804)	28.183
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		239.427	(129)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		124.824	(33.641)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(187.548)	132.193
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		39.872	(659.852)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(166.943)	(17.995)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		255.192	(446.221)
Vergi ödemeleri		(2.709)	(1.272)
Diğer ödemeler		(5)	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(282.052)	(183.466)
Alınan Temettüleri	15	12.402	15.295
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(250)	(1.664)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(283.664)	(197.097)
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		(10.550)	-
Bağlı ortaklık alımından kaynaklanan nakit girişleri		10	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(250.847)	1.190.567
Finansal yatırımlardaki artış		(83.579)	-
Alınan faiz		42.243	24.777
Türev araçlardan nakit girişleri	9	5.807	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		736.675	1.779.964
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(828.666)	(511.724)
Ödenen faizler		(93.364)	(52.450)
Ödenen temettüleri		(29.963)	(50.000)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		(280.421)	559.608
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		27.853	36.667
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		(252.568)	596.275
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	1.026.387	430.112
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	773.819	1.026.387

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - GRUP’UN 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 2014 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 2014 itibarıyla toplam personel sayısı 214’tür (31 Aralık 2013: 176). Torunlar GYO’nun dönem sonu personel sayısı 187’dir (31 Aralık 2013: 138) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi’dir (Not 18).

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

Torunlar GYO-Torun Gıda
Proje Ortaklığı

Konut
projesi

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 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Torunlar GYO-Torunlar Gıda 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.

11 Mart 2014 tarihinde proje ortakları ve Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret AŞ arasında imzalanan devir ve temlik sözleşmesine istinaden, Kapıcıoğlu İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ, proje ortaklığında yer alan tüm hak ve alacaklarını Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret AŞ'ne devir ve temlik etmiştir. Bu kapsamda proje ortaklığının unvanı "Torunlar GYO-Torun Yapı-Torunlar Gıda Proje Ortaklığı" şeklinde değişmiş olup, Torunlar Gıda, Kapıcıoğlu İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ'nin %5'lik payına sahip olmuştur.

Söz konusu hisse devri sonucunda, Torunlar GYO - Torun Yapı - Torunlar Gıda Proje Ortaklığı'nın (Proje Ortaklığı) kontrolü Torun ailesine geçmiş ve Torunlar GYO; Proje Ortaklığı'nı yönetmek ile yetkili kılınmıştır. Bu işlem sonucunda, daha önce özkaynak yöntemi ile konsolide edilen Proje Ortaklığı, gerekli çalışmaların tamamlanması ile birlikte 31 Mart 2014 tarihinden sonraki hesap döneminde finansal tablolarda tam olarak konsolide edilmiştir (Not 4). 2 Eylül 2014 tarihinde; Torunlar GYO, Torun Yapı'ya ait olan %30'luk payı 57.500 TL bedelle satın almıştır. 3 Kasım 2014 tarihinde ise Torunlar GYO, Torunlar Gıda'ya ait olan %5'lik payı 10.550 TL bedelle satın almıştır. 4 Kasım 2014 tarihinde son olarak Proje Ortaklığı tasfiye olarak varlık ve yükümlülükleri Torunlar GYO'ya devrolmuştur.

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. 2013 yılı içerisinde TOKİ ile varılan mutabakat çerçevesinde Arsa Satış Karşılığı Gelir paylaşımı sözleşmesine göre ödenmesi gereken tutarın erken ödemesi gerçekleştirilmiştir. Bu çerçevede yapılan ödeme 511.500 TL'dir.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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

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 Anatterra 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 Anatterra Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. şeklindedir. TTA Bulvar Samsun AVM projesinin inşaatına 2011 yılında başlamış olup 2012 Temmuz ayında AVM ziyarete açılmıştır.

İştirakler

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

İştirak

Faaliyet konusu

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/IFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Grup'un 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 11 Mart 2015 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS' ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar 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 / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/IFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") esas alınmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE 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 TFRS'lere 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 2014 TARİHLİ KONSOLİDE 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 2014 %	31 Aralık 2013 %
TRN	99,99	99,99
Torunlar Gyo – Torunlar Gıda Proje Ortaklığı (*)	-	65,00

(*) Bakınız: Not 4.

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 azaltulmasını 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 2014 ve 2013 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 2014 %	31 Aralık 2013 %
Torunlar Özyazıcı	60,00	60,00
TTA	40,00	40,00

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 2013 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 Torunlar GYO - Torun Yapı - Torunlar Gıda Proje Ortaklığı, Not 1 ve Not 4’te detaylı açıklandığı üzere 31 Mart 2014 tarihinden sonra bağlı ortaklık statüsü kazanıp, tam olarak konsolide edilmeye başlanmıştır, 4 Kasım 2014 tarihinde ise tasfiye edilmiştir (Not 1, Not 4).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE 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 2014	31 Aralık 2013
Dönen varlıklar	81.186	198.768
Duran varlıklar	149.026	169.241
Toplam varlıklar	230.212	368.009
Kısa vadeli yükümlülükler	35.856	194.288
Uzun vadeli yükümlülükler	47.635	52.751
Özkaynaklar	146.721	120.970
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	230.212	368.009
Net dönem (zararı) / karı	5.427	5.988

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 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla iştiraklerdeki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir (%):

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
	%	%
Yeni Gimat	14,83	14,83
Netsel	44,60	44,60

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Toplam varlıklar	1.555.627	1.497.129
Toplam yükümlülükler	27.402	20.382
Net dönem karı	117.134	428.232

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

Yeni Gimat'dan elde edilen birleştirilmiş tutarlar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Toplam varlıklar	1.523.789	1.467.157
Toplam yükümlülükler	14.652	9.130
Net dönem karı	107.821	418.979

Netsel'den elde edilen birleştirilmiş tutarlar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Toplam varlıklar	31.838	29.972
Toplam yükümlülükler	12.750	11.252
Net dönem karı	9.313	9.253

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 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

Grup cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK'nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2014 tarihinde başlayan yıla ait dönemler için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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.

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 yenilenmesi ve finansal riskten korunma uygulamasının sürdürülmesi'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, kanun ve yönetmelik gereği, finansal riskten korunma muhasebesi aracı olarak sınıflanan bir türev ürünün, taraflarının değişmesi veya karşı tarafın yenilenmesi durumunda, belli şartlar sağlandığı takdirde, bu türev ürüne riskten korunma muhasebesi yapılmasına devam edilmesine izin vermektedir.

TFRYK 21 '-Vergi ve Vergi Benzeri Yükümlülükler', 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 37 geçmiş bir olaydan (yükümlülük doğuran olay) kaynaklanan bir yükümlülüğün, bugüne karşılık olarak yansıtılması gerektiği durumları belirler. TMS 37 "Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar" üzerine yapılan bu yorum, ilgili yasalar çerçevesinde, işletme tarafından, vergiye ilişkin yükümlülüğün, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.

TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar"daki değişiklik: Müşterek faaliyetlerde pay alımı. 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın alındığında bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

b) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

TFRS 10, 12 ve TMS 27’deki ‘Yatırım İşletmelerinin 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 farkı kar veya zarara yansıtma suretiyle muhasebeleştirilmelerine olanak sağlamıştır. TFRS 12’ de de yatırım işletmelerine ilişkin açıklamalar ile ilgili değişiklikler yapılmıştır.

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
TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
TMS 16, Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
TFRS 9, Finansal Araçlar; TMS 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 2011-12-13 dönem aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:

TFRS 1, TFRS’nin İlk Uygulaması
TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

TFRS 9, “Finansal araçlar”, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

TMS 16 “Maddi duran varlıklar”, ve TMS 41 “Tarımsal faaliyetler”, standartlarındaki meyve veren bitkilere ilişkin değişikliklik, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asma, kauçuk ağacı, palmye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Meyve veren bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41’in kapsamından çıkararak TMS 16’nın kapsamına aldı. Bu bitkiler yetiştirme sürecinde yine TMS 41 kapsamında kalmaya devam edecekler.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 2014: 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standarda değişiklik getirmiştir:

- TFRS 5, ‘Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler’, satış metodlarına ilişkin değişiklik
- TFRS 7, ‘Finansal araçlar: Açıklamalar’, TFRS 1’e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik
- TMS 19, ‘Çalışanlara sağlanan faydalar’ iskonto oranlarına ilişkin değişiklik
- TMS 34, ‘Ara dönem finansal raporlama’ bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.

Grup yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren uygulayacaktır.

2.3. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup’un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. Grup, daha önce 10 Mart 2014 tarihinde yayınlamış olduğu konsolide finansal tablolarında kısa vadeli peşin ödenmiş giderler hesabında gösterdiği 88.680 TL tutarındaki verilen arsa avanslarını, söz konusu projenin kısa vadede hayata geçmesini öngörmediği için uzun vadeli peşin ödenmiş giderler hesabında yeniden sınıflandırmıştır (Not 7).

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 (Not 16).

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 5). Vadesi üç aydan uzun olan vadeli mevduatlar finansal varlıklar altında sınıflandırılmıştır (Not 6).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 edilmiştir. (Not 27).

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 varlıklar

Sınıflandırma

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

a) Krediler ve alacaklar

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

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

b) Türev finansal araçlar

Grup döviz pozisyonundan dolayı maruz kaldığı nakit akış risklerini yönetmek amacıyla tam teminatlı opsiyon işlemleri yapmaktadır. Risk muhasebesi yönünden TMS 39 “Finansal araçların muhasebeleştirilmesi” standardına ait gerekli dokümantasyon koşulunu taşımayan işlemler konsolide finansal tablolarda “Diğer finansal yükümlülükler” ve “Diğer finansal varlıklar” hesap kalemleri 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Grup 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 8).

Grup, 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 karşılığında düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

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

Avanslar

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Finansal kiralamalar

Grup - kiracı olarak

Finansal Kiralama

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

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. (Not 19).

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 26).

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. (Not 26).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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 alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup'un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan 3.541 TL tavan tutarı (1 Ocak 2014: 3.438 TL) üzerinden hesaplanmaktadır. 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 etkisinin önemsiz olması nedeniyle yapılmamıştır (Not 16).

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Grup tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. İnşaatına 1 Ocak 2009 öncesi başlanan stokların (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 11).

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 12).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Motorlu taşıtlar	5
Demirbaşlar	4-5

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 2014 itibarıyla satış amaçlı elde tutulan duran varlıkları yoktur (31 Aralık 2013: Yoktur).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 10).

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 başvurmuştur. Grup makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE 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 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.

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, gayrimenkülü 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 bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

İşletme birleşmeleri ve şerefiye

İşletme birleşmeleri, iki ayrı tüzel kişiliğin veya işletmenin raporlama yapan tek bir işletme şeklinde birleşmesi olarak değerlendirilmektedir.

Grup, bir işletme satın aldığı anda, edindiği finansal varlık ve borçların sınıflandırmalarını ve belirlemeleri birleşme tarihinde var olan sözleşme hükümleri, ekonomik koşullar ve konuya ilişkin diğer tüm koşulları esas olarak yapar.

Satın alma metodu, satın alma maliyetini satın alınan varlıklar, yükümlülükler ve şarta bağlı yükümlülüklerin satın alınan gündeki rayiç değerlerine dağıtılmasını gerektirmektedir. Söz konusu satın alınan şirketlerin TFRS 3'e göre belirlenmiş varlıkları, yükümlülükleri ve şarta bağlı yükümlülükleri satın alınma günündeki rayiç değerlerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. Satın alınan şirket, satın alma tarihinden itibaren konsolide gelir tablosuna dahil edilmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

İktisap edilen tanımlanabilir varlıkların, yükümlülüklerin ve koşullu yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin veya birleşme maliyetinin sadece geçici olarak belirlendiği durumlarda, birleşmenin gerçekleştiği dönemin sonunda birleşmenin ilk defa muhasebeleştirilmesinde geçici olarak yapılmaz zorunluluğu ortaya çıkarsa, Şirket söz konusu geçici değerler üzerinden birleşme işlemini muhasebeleştirmiştir. Geçici olarak belirlenmiş birleşme muhasebesinin birleşme tarihini takip eden on iki ay içerisinde tamamlanması ve düzeltme kayıtlarının birleşme tarihinden itibaren yapılması gerekmektedir.

Şerefiye, satın alınan ortaklığın satın alım tarihindeki maliyeti ile net aktiflerinin gerçeğe uygun bedelleri arasında kalan pozitif farktır. Grup, şerefiye tutarlarını itfa etmemektedir. Şerefiye tutarı, taşıdığı değer gerçekleşmeyeceği durum ve şartlarda ve yılda en az bir kere değer düşüklüğü için gözden geçirilmektedir.

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

Gayrimenkul kiralamarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a 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

Grup'un 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,
- İşlemlerle ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması ve
- İşlemlerden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

Grup’un Borsa İstanbul’da 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 5).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Netleştirme/mahsup

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.

Temettüler

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. Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Not 30).

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:

Grup, 2014 yıllarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye yaptırmıştır. Grup yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

31 Aralık 2014	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Bursa Korupark AVM	07.01.2015	Gelir indirgeme	9,5%	3%	8%	-
Torium AVM	07.01.2015	Gelir indirgeme	10%	3%	8%	-
Antalya Deepo AVM	07.01.2015	Gelir indirgeme	10%	3%	8%	-
Bursa Zafer Plaza AVM	07.01.2014	Gelir indirgeme	9,5%	3%	8%	-
Bulvar Samsun AVM	07.01.2014	Gelir indirgeme	9,5%	3%	8%	-
Mall of İstanbul AVM	07.01.2015	Gelir indirgeme	9,75%	3%	8%	-
Torun Tower	07.01.2015	Gelir indirgeme /	7,5%	3%	6,25%	-
Paşabahçe arazisi	07.01.2015	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.333-7.274
Antalya Deepo ilave arsalar	07.01.2015	Emsal karşılaştırma	-	-	-	189-1.200
İstanbul İkitelli Kayabaşı arsa	07.01.2015	Emsal karşılaştırma	-	-	-	415
İstanbul Beyoğlu Kemankiş binası	07.01.2015	Emsal karşılaştırma	-	-	-	25.430
Bursa Korupark bağımsız bölümler	07.01.2015	Emsal karşılaştırma	-	-	-	800-3.000

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

31 Aralık 2014	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² 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 Kemankiş binası	06.01.2014	Emsal karşılaştırma	-	-	-	12.209
Bursa Korupark bağımsız bölümler	06.01.2014	Emsal karşılaştırma	-	-	-	500-1.750

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- i. Grup, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain 53.185,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Korupark Alışveriş Merkezi Mayıs 2007 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 7 Ocak 2015 tarihli ve 2014-019-GYO-015 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2014 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 882.235 TL olarak belirlenmiştir (Standart Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 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).

- ii. Grup, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 153.963 m² kiralanabilir alan içerisinde Mall of İstanbul Alışveriş Merkezi 23 Mayıs 2014 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 Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 7 Ocak 2015 tarihli ve 2014-019-GYO-003-AVM numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2014 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 1.290.356 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 yansıtmemiştir.

- iii. Grup, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde kain 44.571 m² yüzölçümlü alan üzerine Torium Alışveriş Merkezi projesini gerçekleştirmiştir. Torium AVM projesi tamamlanmış olup, AVM 30 Ekim 2010 tarihinde ziyarete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 7 Ocak 2015 tarihli ve 2014-019-GYO-005 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2014 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 467.442 TL olarak belirlenmiştir (Standart Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 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). Torium projesi kapsamında, Torium AVM'den bağımsız olarak inşa edilen Torium Konutları stoklar içerisinde takip edilmektedir (Not 11).

- iv. Grup' un 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi'nde kain 70.644 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur ve 3.935 m² alanlı iskele ve rıhtım için 49 yıllık kullanım hakkına sahiptir. Söz konusu arsa üzerinde 5 Yıldızlı Otel ve Apart Otel projesi yapılması planlanmaktadır..

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 7 Ocak 2015 tarihli 2014-019-GYO-008 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2014 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 430.123 TL olarak belirlenmiştir.(Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlanan 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).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- v. Grup, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 2.Bölge'de kain 11.099 m² yüzölçümlü alan üzerine Torun Tower Projesi'ni gerçekleştirmektedir. Torun Tower Projesi'ne ilişkin ruhsat 30 Eylül 2011'de alınmış olup, inşaat çalışmaları Kasım 2011'de başlamıştır. Proje toplam 106.080m² brüt alanlı, 188 bağımsız bölüm ve tek bloktan oluşmaktadır. Proje 2014 yılı içerisinde tamamlanmış olup, 6 Şubat 2014 tarihinde Denizbank A.Ş. ile Grup portföyünde yer alan Torun Tower ofis projesinin, 30 katına tekabül eden 60.023 m² bölümünün kiralanaşına ilişkin sözleşme imzalanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 7 Ocak 2015 tarihli 2014-019-GYO-002 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2014 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 928.091 TL olarak belirlenmiştir. (Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlanan 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.).

- vi. Grup'un 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 67.319,78 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Antalya Deepo Alışveriş Merkezi Ekim 2004 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 7 Ocak 2015 tarihli 2014-019-GYO-020 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2014 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 254.988 TL olarak belirlenmiştir (Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye hazırlanan 6 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.'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. Grup, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi'nde kain 9.622 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Zafer Plaza Ekim 1999 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE 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 Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2015 tarihli 2014-019-GYO-014 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2014 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 240.172 TL olarak belirlenmiştir (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 222.922 TL olarak belirlenmiştir). Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir.

- viii. Grup'un, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde (Deepo AVM'ye bitişik parsellerde) kaim 99.386 m² 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 m² arsa da bulunmaktadır. Arsa üzerine yapılacak yeni yapılaşma ile Deepo AVM'nin büyüülmesi planlanmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2015 tarihli 2014-019-GYO-021 tarihli 31 Aralık 2014 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 48.958 TL olarak belirlenmiştir (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).

- ix. Grup, 31 Aralık 2014 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 Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2015 tarihli 2014-019-GYO-013 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu arsa üzerinde tahsis olunan irtifak hakkı ile yapılmakta olan AVM binasının 31 Aralık 2014 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 149.005 TL olarak belirlenmiş olup Grup'un %40'lık iştirak oranı üzerinden hissesine düşen karşılığı 59.602 TL'dir. (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 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. Grup'un, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kayabaşı Köyü'nde kaim 60.833 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Grup henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2015 tarihli 2014-019-GYO-006 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2014 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 25.251 TL olarak belirlenmiştir (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).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- xi. Grup, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi'nde kain 1.501 m² yüzölçümlü arsa üzerinde binası mevcuttur. Bina restore edilerek otel projesi gerçekleştirilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2015 tarihli ve 2014-019-GYO-009 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2014 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 38.170 TL olarak belirlenmiştir (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)

- xii. Grup'un, 31 Aralık 2014 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 Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2015 tarihli 2014-019-GYO-016 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2014 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 23.543 TL olarak belirlenmiştir (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).

Şerefiye değer düşüklüğü testi:

Grup, belirlenmiş olan muhasebe politikaları çerçevesinde, işletme birleşmesi neticesinde ortaya çıkan şerefiyenin kayıtlı değerini, yılda bir kez veya şartların değer düşüklüğünü işaret ettiği durumlarda daha sık aralıklarla değer düşüklüğü testine tabi tutmaktadır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla şerefiyenin kayıtlı değerinin geri kazanılabilir değeri ile karşılaştırılarak değer düşüklüğü testine tabi tutulmuştur. Geri kazanılabilir değer, indirgenmiş net nakit akımları yöntemi temel alınarak belirlenmiştir. Bu yöntemle; geliştirme aşamasındaki Torun Center Projesi'ndeki satılabilir konut, ofis, yatay ofis ve mağazaların üretiminin tamamlanıp satılması neticesinde oluşacak gelirin net bugünkü değeri hesaplanmış ve ortaya çıkan değer şerefiye tutarından büyük olduğu tespit edilmiştir. Değer düşüklüğü testi için kullanılan tahminlerde iskonto oranı %10,5; konutlar için birim satış bedeli ortalama 5.000 ABD Doları; ofisler için 5.500 ABD Doları; yatay ofisler için 4.750 ABD Doları ve mağazalar için 4.000 ABD Doları olarak tahmin edilmiştir. (Not 4).

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE 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. Torunlar GYO'nun her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Grup'un finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Bölümlerin performansında brüt kar dikkate alınmaktadır.

a) 31 Aralık 2014 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 (**)	İştiraklerden elde edilen gelir
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri							
Korupark AVM	76.707	62.172	120.528	182.700	-	-	-
Mall of İstanbul AVM	57.233	31.361	243.511	274.872	-	210.847	-
Torium AVM	43.274	25.715	(117.737)	(92.022)	-	536	-
Antalya Deepo AVM	23.268	17.348	15.829	33.177	-	-	-
Zafer Plaza AVM	20.350	14.834	17.250	32.084	-	-	-
Torun Tower	7.434	7.376	455.382	461.801	-	97.758	-
Antalya Deepo İlave Arsa	1.206	(525)	(6.019)	(6.546)	-	678	-
Korupark bağımsız bölümler	-	-	5.489	5.489	-	-	-
Ara toplam	229.472	158.281	734.233	891.555	-	309.819	-
Konut ve ofis projeleri							
Mall of İstanbul	460.654	84.817	-	75.568	-	80.049	-
Korupark 3. Etap Konutlar	47.316	20.577	-	16.441	-	4.358	-
Korupark 1./2.Etap Konutlar	15.733	3.943	-	3.943	-	3.414	-
Nishistanbul Projesi	7.745	(2.699)	-	(2.994)	-	261	-
Torium konutlar	3.376	590	-	442	-	138	-
Ara toplam	534.824	107.228	-	93.400	-	88.220	-
İnşa aşamasında olan projeler							
Torun Center Projesi	-	-	-	-	-	288.512	(3.429)
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller							
Paşabahçe arazisi	-	-	33.246	33.246	-	1.439	-
Kemankeş binası	-	-	19.844	19.844	-	-	-
Maltepe arsası	-	-	-	(580)	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	3.959	3.959	-	-	-
Kiptaş	-	-	-	-	-	18.548	-
İştirakler							
Ankamall ve Crowne Plaza Hotel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	-	-	16.068
Netsel	-	-	-	-	-	-	4.078
Torunlar Özyazıcı	-	-	-	-	-	-	(82)
TTA	-	-	-	-	-	-	2.225
Dağıtılmamış	8.944	734	-	(20.653)	(666)	-	-
Toplam	773.240	266.243	791.282	1.020.771	(666)	706.538	18.860

(*) 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 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

b) 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
Alışveriş merkezleri							
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	-
Ara toplam	149.514	104.923	117.681	216.394	-	1.493	-
Konut ve ofis projeleri							
Mall of Istanbul							
Ofisler	82.923	31.249	-	31.249	-	-	-
Korupark 3. Etap Konutlar	51.211	23.128	-	17.584	-	12.781	-
Mall of Istanbul Konutlar	49.203	1.395	-	(1.969)	-	-	-
Nishistanbul Projesi	6.525	4.479	-	4.166	-	-	-
Korupark 1./2.Etap Konutlar	2.341	937	-	937	-	-	-
Torium konutlar	1.248	(634)	-	(749)	-	-	-
Korupark bağımsız bölümler	-	-	1.409	1.409	-	-	-
Ara toplam	193.451	60.554	1.409	52.627	-	12.781	-
İnşa aşamasında olan projeler							
Mall of Istanbul AVM	-	-	-	-	-	337.398	-
Torun Tower Ofis	-	-	63.374	63.374	-	32.015	-
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller							
Paşabahçe arazisi	-	-	38.958	38.945	-	686	-
Kemankeş binası	-	-	781	781	-	-	-
Maltepe arsası	-	-	-	(122)	-	87	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-
Kiptaş	-	-	-	-	-	13.148	-
İştirakler							
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)	-	-
Toplam	343.769	165.816	222.203	363.795	(736)	397.608	73.575

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Not 1’in ‘Torunlar GYO - Torunlar Gıda Proje Ortaklığı’ başlığı altında açıklandığı üzere; 11 Mart 2014 tarihinde Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin, Torunlar GYO - Torun Yapı - Torunlar Gıda Proje Ortaklığı’nda daha önce Kapıcıoğlu İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin sahip olduğu hisseleri devralması ile birlikte; 31 Mart 2014 tarihine kadar, TFRS 10 “Konsolide Finansal Tablolar” ve TFRS 11 “Müşterek Düzenlemeler” standartları çerçevesinde, özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilen Torunlar GYO-Torun Yapı- Torunlar Gıda Proje Ortaklığı, 1 Nisan 2014 tarihinde itibaren kontrolün Torunlar GYO’ya geçmesiyle birlikte, TFRS 3 “İşletme Birleşmeleri” standardı kapsamında bedel transferi olmadan gerçekleşen işletme birleşmesi şeklinde muhasebeleştirilmekte ve yine bu tarihten sonra tam olarak konsolide edilmektedir. Şirket tarafından Torunlar GYO - Torun Yapı - Torunlar Gıda Proje Ortaklığı’nın elde tutulan hisselerinin gerçeğe uygun değerleri (139.162 TL) ve 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Torunlar GYO - Torunlar Gıda Proje Ortaklığı’nın net yükümlülüklerinin Torunlar GYO hisselerine isabet eden kısmının (16.639 TL) ters çevrilmesiyle oluşan toplam tutar 155.801 TL olup, bu bir kereye mahsus gelir konsolide kar veya zarar tablosunda “yatırım faaliyetlerinden gelirler” kaleminde muhasebeleştirilmiştir.

Bu kapsamda Torunlar GYO - Torunlar Gıda Proje Ortaklığı’nın gerçeğe uygun değerinin ölçümünde Torun Center karma projesinden elde edilmesi beklenen rezidans, ticari alan ve ofis gelirleri ile projenin tamamlanması için katlanılacak inşaat maliyeti ve arsa maliyetini temel alan serbest nakit akım tahminleri esas alınmıştır. İndirgeme oranı %11,5 olarak kullanılarak, Proje Ortaklığı’nın bugünkü gerçeğe uygun değeri hesaplanmıştır.

Torunlar GYO - Torunlar Gıda Proje Ortaklığı’nın, kontrol gücünün değiştiği tarih itibarıyla hazırlanmış mali tablolarındaki net varlıklarının değerleri ile, Proje Ortaklığı’nın gerçeğe uygun değerinin etkisi aşağıdaki gibidir:

	Torunlar GYO - Torunlar Gıda Proje Ortaklığı (“Proje Ortaklığı”)
Torunlar GYO’nun sahiplik oranı	%95
31 Mart 2014 itibarıyla toplam net varlıkların Torunlar GYO’ya ait kısmı	18.482
31 Mart 2014 itibarıyla toplam net varlıkların kontrol gücü olmayan paylara ait kısmı	9.953
31 Mart 2014 itibarıyla net varlıkların değeri	28.435
Proje ortaklığının gerçeğe uygun değerinin Torunlar GYO’ya ait kısmı	139.162
Eksi: Toplam net varlıkların Torunlar GYO’ya ait kısmı	(18.482)
Satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye (*)	120.680

(*) İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı, proje tamamlandığında teslim edilen konut ve ofislerin maliyetlerine eklenecektir ve projenin tüm konut ve ofisleri satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kasa	1	2
Banka		
- Vadesiz mevduat	517	18.236
- Vadeli mevduat	774.579	1.014.734
Diğer hazır değerler	52	226
	775.149	1.033.198

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla konsolide nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Nakit ve nakit benzerleri	775.149	1.033.198
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(1.330)	(6.811)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	773.819	1.026.387

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
30 güne kadar	228.546	365.045
30 - 90 gün arası	546.603	668.153
	775.149	1.033.198

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

	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Avro	116.409	328.356	26.226	77.012
ABD Doları	127.293	295.179	311.729	665.323
		623.535		742.335

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

	31 Aralık 2014 (%)	31 Aralık 2013 (%)
ABD Doları	2,70%	3,21%
Avro	2,55%	2,96%
Türk Lirası	11,14%	9,44%

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL VARLIKLAR VE BORÇLAR

Finansal Varlıklar

Vadesi üç aydan uzun vadeli mevduatlar:

Para cinsi	Faiz oranı (%)	Vade	31 Aralık 2014	Faiz oranı (%)	Vade	31 Aralık 2013
ABD Doları	2,70	Mayıs 2015	83.579	-	-	-

Finansal Borçlar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	314.375	260.561
Finansal kiralamalar	1.446	17.158
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	315.821	277.719
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	232.109	246.207
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	232.109	246.207
Banka kredileri	2.087.945	2.045.518
Finansal kiralamalar	-	1.169
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	2.087.945	2.046.687
Toplam finansal borçlanmalar	2.635.875	2.570.613

a) Banka kredileri

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli banka kredileri	314.375	260.561
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	232.109	246.207
Uzun vadeli banka kredileri	2.087.945	2.045.518
	2.634.429	2.552.286

31 Aralık 2014	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	Rotatif	TL	307	307
	3,67%	ABD Doları	91.717	212.683
	3,88%	Avro	35.943	101.385
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	4,30%	ABD Doları	72.280	167.611
	2,94%	Avro	22.866	64.498
Uzun vadeli banka kredileri	12,90%	TL	70.866	70.866
	4,64%	ABD Doları	586.583	1.360.229
	4,00%	Avro	232.868	656.850
Toplam banka kredileri				2.634.429

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL VARLIKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

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	4,55%	ABD Doları	88.706	189.326
	2,73%	Avro	19.370	56.881
Uzun vadeli banka kredileri	4,61%	ABD Doları	731.500	1.561.240
	3,51%	Avro	164.917	484.278
Toplam banka kredileri				2.552.286

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
2015	-	626.042
2016	609.492	546.516
2017 ve sonrası	1.478.453	872.960
	2.087.945	2.045.518

b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vadeleri 1 yıla kadardır.

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 yıla kadar	1.446	17.158
1 yıl - 5 yıl	-	1.169
	1.446	18.327

Finansal kiralama yükümlülüklerin tamamı Avro'dan oluşmaktadır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla orijinal para birimi ile 513 Avro (31 Aralık 2013: 6.529 Avro) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GİDERLER

	31 Aralık 2014	Yeniden Sınıflandırılmış (*) 31 Aralık 2013
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen avanslar	30.364	50.005
Gelecek aylara ait giderler	3.657	1.597
	34.021	51.602
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen avanslar (**)	95.040	633.602
Gelecek aylara ait giderler	3.740	4.387
	98.780	637.989

(*) Bakınız Dipnot 2.3.

(**) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla verilen avansların 88.680 TL'lık kısmı Mall of İstanbul komşu parselinde alınan 12.500 m²'lik arsaya ilişkindir (31 Aralık 2013: 88.680). Bununla birlikte 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla verilen avansların 511.500 TL'lik kısmı Torun Center Projesi kapsamında TOKİ'ye ödenen tutardan; geri kalanı ise ilgili arsaya ilişkin olan giderlerden oluşmaktadır. Söz konusu arsa 2014 yılı içerisinde tapunun Torunlar GYO mülkiyetine geçmesiyle birlikte uzun vadeli stoklara transfer edilmiştir.

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar (***)	9.562	353.806
Ertelenmiş gelirler	5.930	17.095
	15.492	370.901

(***) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla alınan avansların 8.246 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi kapsamındaki ofis ve konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2013: 352.941 TL).

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar (****)	389.459	-
	389.459	-

(****) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla alınan avansların tamamı Torun Center projesi kapsamındaki konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alacak senetleri (*)	40.939	65.305
Ticari alacaklar	39.596	15.049
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 27)	20.439	127.256
Alınan çekler	3.866	2.901
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(2.777)	(2.767)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman gideri	(891)	(513)
	101.172	207.231
Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alacak senetleri (*)	14.176	32.868
	14.176	32.868

(*) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 48.144 TL'si Mall of İstanbul projesinden, 4.270 TL'si Torun Center konut projesinden, geriye kalan 2.701 TL ise Korupark 3. Etap konut projelerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2013: Mall of İstanbul 78.707 TL, Torun Center 13.050 TL, Korupark 3.Etap 6.416 TL).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Dönem başı	(2.767)	(2.566)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(699)	(201)
Konusu kalmayan karşılıklar	689	-
Dönem sonu	(2.777)	(2.767)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
3-6 ay arası	(480)	(764)
6 aydan daha uzun	(2.297)	(2.003)
	(2.777)	(2.767)

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflara borçlar (Not 27)	96.259	26.740
Ticari borçlar	49.784	76.758
Borç senetleri	3.000	228
	149.043	103.726

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibariyle ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ticari borçlar (*)	71.000	71.000
İlişkili taraflara borçlar (Not 27) (**)	-	228.118
	71.000	299.118

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

(**) 31 Aralık 2013 tarihi itibariyle ilişkili taraflara borçlar Torun Center Projesi kapsamında Proje Ortaklığı adına yapılan ön satışlar nedeniyle alınan avanslardan oluşmaktadır. 4 Kasım 2014 tarihi itibariyle Proje Ortaklığındaki ilişkili taraflara ait tüm hisselerin Torunlar GYO tarafından alınıp, Proje Ortaklığın feshedilmesiyle birlikte söz konusu borçlar, uzun vadeli ertelenmiş gelirler altında alınan avanslar olarak kaydedilmiştir.

NOT 9 - DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer Finansal Varlıklar

Türev finansal araçlar

	31 Aralık 2014	
	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer varlık
Forward işlemleri	80.447	13.054
	80.447	13.054

Grup, 2014 yılı içerisinde 21.409 bin Avro nominal bedelli 1 adet dövizli mevduatı karşılığında TL alış kontratı (forward) bulunmaktadır. Söz konusu kontratın 31 Aralık 2014 tarihi gerçeğe uygun değeri 13.054 TL'dir (Not 23).

b) Diğer Finansal Yükümlülükler

Türev finansal araçlar

	31 Aralık 2014	
	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer yükümlülük
Tam teminatlı opsiyon sözleşmeleri	244.755	(3.847)
	244.755	(3.847)

Grup, dövizli mevduatlarından 30 milyon Avro, 60 milyon Dolar ve 21 milyon TL tutarındaki kısmı tam teminatlı opsiyon sözleşmeleri çerçevesinde değerlendirmiş olup, sözleşmenin karşı muhatabına opsiyon kullanma hakkı satarak 31 Aralık 2014 tarihi itibariyle 5.807 TL opsiyon primi tahsil etmiştir. 31 Aralık 2014 tarihi itibariyle ilgili opsiyon sözleşmelerin rayiç bedeli 3.847 TL olup, 1.960 TL tutarındaki kazanç finansal faaliyetlerinden gelir olarak kaydedilmiştir (Not 23).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2014
Ofis ve Alışveriş Merkezleri						
Mall of İstanbul (*)	823.997	210.847	-	12.001	243.511	1.290.356
Torun Tower (**)	374.951	97.758	-	-	455.382	928.091
Bursa Korupark AVM	761.707	-	-	-	120.528	882.235
Torium AVM	584.643	536	-	-	(117.737)	467.442
Antalya Deepo AVM	238.481	678	-	-	15.829	254.988
Bursa Zafer Plaza AVM	222.922	-	-	-	17.250	240.172
Antalya Deepo ilave arsa	54.977	-	-	-	(6.019)	48.958
Korupark bağımsız bölümler	18.054	-	-	-	5.489	23.543
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi (***)	395.438	1.439	-	-	33.246	430.123
Kayabaşı arsa	21.292	-	-	-	3.959	25.251
Kemankeş binası	18.326	-	-	-	19.844	38.170
	3.514.788	311.258	-	12.001	791.282	4.629.329

(*) Mall of İstanbul projesine ilişkin inşaat ruhsatı 18 Mart 2011 tarihinde alınmıştır. Söz konusu proje, 129.186 m² alışveriş merkezi, 97.700 m² konut, 8.433 m² ofis ve 421.209 m² ortak alan olmak üzere toplam 656.528 m²lik inşaat alanına sahip karma projedir. Projenin inşaatına Mart 2011'de başlanılmıştır. Konut ve ofis teslimlerine 24 Aralık 2013 tarihinde başlanmış olup, AVM 23 Mayıs 2014 tarihinde açılmıştır. Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Mart 2011 tarihli ve 2011/TGYO/10 numaralı ekspertiz raporuna göre, ilgili proje içerisinde yer alan toplam 146.039 m² satılabilir alana sahip konut ve ofis bölümüne ait arsanın değeri 203.233 TL olarak belirlenmiş olup proje bitiminde satışı yapılacak olan konut ve ofislere ait söz konusu arsa bedeli stoklara transfer edilmiştir. Mall of İstanbul karma projesine ait inşaat ruhsatında 2014 yılı ilk çeyreğinde yapılan revizyon neticesinde 12.001 TL tutarındaki daha önce konut ve ofislere ilişkilendirilmiş olan arsa maliyeti AVM'nin maliyeti olarak düzeltilmiştir.

(**) 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. 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. Ofis, 30 Haziran 2014 tarihinde Denizbank'a teslim edilmiştir ve kira geliri 1 Kasım 2014'te tahakkuk etmeye başlamıştır.

(***) Grup, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesi (Eski Tekel Fabrikası) bulunan ve tapununun 195 Ada, 7 Parsel, 54,870 m² yüzölçümlü taşınmaz, 209 Ada, 3 Parsel, 16,212 m² yüzölçümlü taşınmaz, 200 Ada, 3 Parsel, 827 m² yüzölçümlü taşınmaz ile bu taşınmazların üzerinde bulunan binaları 355 milyon TL bedel karşılığında ihale ile almış olup söz konusu taşınmazlara ilişkin tapu devir işlemi 20 Eylül 2012 tarihinde tamamlanmıştır. Satın alınan arazi üzerinde 5 yıldızlı otel ve apart otel kullanım amaçlı proje geliştirilmesi planlanmaktadır. 31 Aralık 2014 itibarıyla söz konusu alıma ilişkin kalan borç tutarı 71.000 TL'dir (Not 8).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerindeki kredilerden kaynaklanan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	2014 Orijinal Tutar	2013 Orijinal Tutar	Döviz cinsi	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Torun Tower	390.000	390.000	ABD Doları	904.371	832.377
Paşabahçe arazisi	375.000	375.000	ABD Doları	869.587	800.362
Bursa Korupark AVM	225.000	225.000	Avro	634.658	660.713
Mall of İstanbul	300.000	300.000	ABD Doları	695.670	640.290
Torun Center	-	508.000	TL	-	508.000
Torium	-	120.000	ABD Doları	-	256.116
Mall of İstanbul Ek Arsa	12.000	12.000	TL	12.000	12.000
				3.116.286	3.709.858

2014 yılında geliştirme faaliyetleri tamamlanan Mall of İstanbul projesi ve Torun Tower projesi ile ilgili olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 2014 yılında aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin toplam tutarları sırasıyla 16.867 TL ve 10.727 TL'dir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - STOKLAR

Kısa vadeli stoklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Arsalar (*)	-	16.508
Konutlar ve ofisler		
- Mall of İstanbul projesi(**)	50.946	380.012
- Korupark 3. etap (***)	22.258	44.639
- Nishistanbul (****)	15.715	25.898
- Torium	3.136	5.784
- Korupark 2. etap (***)	2.913	10.352
- Korupark 1. etap (***)	1.196	2.133
Diğer	-	163
	96.164	485.489

31 Aralık 2014 itibarıyla Mall of İstanbul Proje'si üzerinde aktifleşen borçlanma maliyetinden kalan tutar 1.496 TL'dir (31 Aralık 2013: 22.680 TL). Korupark 3. etap geliştirmesine ilişkin olarak dış kaynak kullanılmamış olduğundan, bu proje üzerinde herhangi bir borçlanma maliyeti aktifleştirilmemiştir.

(*) 19 Temmuz 2011 tarihinde üzerinde konut projesi gerçekleştirmek amacıyla satın alınan ve toplam 16.508 TL maliyete katılan İstanbul İli, Maltepe İlçesi 251 ada'da bulunan arsa 27 Haziran 2014'te 10 milyon ABD Doları'na (KDV hariç) satılmıştır.

(**) Mall of İstanbul projesine ilişkin inşaat ruhsatı 18 Mart 2011 tarihinde alınmıştır. Söz konusu proje, 129.186 m² alışveriş merkezi, 97.700 m² konut, 8.433 m² ofis ve 421.209 m² ortak alan olmak üzere toplam 656.528 m² inşaat alanına sahip karma projedir. Projenin inşaatına Mart 2011'de başlanılmıştır. Konut ve ofis teslimlerine 24 Aralık 2013 tarihinde başlanmış olup, AVM 23 Mayıs 2014 tarihinde açılmıştır. Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Mart 2011 tarihli ve 2011/TGYO/10 numaralı ekspertiz raporuna göre, ilgili proje içerisinde yer alan toplam 146.039 m² satılabilir alana sahip konut ve ofis bölümüne ait arsanın değeri 203.233 TL olarak belirlenmiş olup proje bitiminde satışı yapılacak olan konut ve ofislere ait söz konusu arsa bedeli stoklara transfer edilmiştir. Proje teslimlerine 24 Aralık 2013'te başlanarak 31 Aralık 2014 itibarıyla 1.037 adet konut, 130 adet ofis ve 18 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 592.780 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. Mall of İstanbul karma projesine ait inşaat ruhsatında 2014 yılı ilk çeyreğinde yapılan revizyon neticesinde 12.001 TL tutarındaki daha önce konut ve ofislere ilişkilendirilmiş olan arsa maliyeti AVM'nin maliyeti olarak düzeltilmiştir.

(***) Grup, Mayıs 2006 yılında Bursa Mudanya yolu üzerinde Bursa ili, Osmangazi İlçesi'nde 3 etap ve toplam 83.207 m²lik arsa üzerinde Bursa Korupark Evleri projesine başlamıştır. Projenin 343 konuttan oluşan birinci etabı ile ilgili 31 Aralık 2014 tarihine kadar 56.633 m²lik 337 konutun satışı ve teslimatını gerçekleştirmiştir (31 Aralık 2013: 54.999 m²lik 330 adet). Birinci etabın inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. Projenin 403 konuttan oluşan ikinci etabı ile ilgili 31 Aralık 2014 tarihine kadar 64.487 m²lik 392 konutun satışı ve teslimatını gerçekleştirmiştir (31 Aralık 2013: 58.972 m²lik 367 adet). İkinci etabın inşaatı 2009 yılında tamamlanmıştır. Birinci ve ikinci etapta 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla satışlar sonrası kalan satılabilir sırasıyla 486 m²lik 6 daire ve 2.234 m²lik 11 daire bulunmaktadır (31 Aralık 2013: 2.119 m²lik 13 adet daire ve 7.748 m²lik 36 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 2014 itibarıyla toplam 83.873 m²lik 557 adet konutun satışı ve teslimatı gerçekleştirilmiştir. (31 Aralık 2013: 63.950 m²lik 431 adet).

(****) İstanbul İl, Yenibosna mahallesinde 243DS3A pafta, 338 ada, 1 parsel'de kayıtlı Nishistanbul projesinde bulunan 2 adet ofis (brüt 530 m²) ve 10 adet mağaza (brüt 2.123 m²) bulunmaktadır. Nishistanbul Projesinden henüz paylaşımı yapılmamış 5 adet işyeri (brüt 1.289 m²) üzerinde Torunlar GYO A.Ş.'nin % 60 payı vardır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - STOKLAR (Devamı)

Uzun vadeli stoklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Tamamlanmamış projeler		
- Torun Center projesi (*)	806.495	-
- Mall of İstanbul 2. etap ofis – otel projesi	33.071	11.794
- Kiptaş Finanskent projesi	31.696	13.148
	871.262	24.942

(*) 4 Kasım 2014 tarihinde tasfiye olan Torunlar GYO - Torunlar Gıda Proje Ortaklığı'nın kontrolünün; 11 Mart 2014 tarihinde Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin, Torunlar GYO - Torun Yapı - Torunlar Gıda Proje Ortaklığı'nda daha önce Kapıcıoğlu İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu hisseleri devralması ile birlikte, Torunlar GYO'ya geçmesi sonucu TFRS 3 kapsamında bedel transferi olmadan yapılan işletme birleşmesi şeklinde muhasebeleştirilmiş olup ve buna istinaden, ilgili proje maliyetlerinin, işlem tarihindeki gerçeğe uygun değerine bilanço tarihine kadar oluşan maliyetler ilave edilerek tam olarak konsolide edilmesi sonucu uzun vadeli stoklar altında muhasebeleştirilmiştir (Not 1, Not 4).

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kısa vadeli stoklar içerisinde yer alan Torium konutlar üzerinde 970 TL (31 Aralık 2013: 2.123 TL); Korupark 2. Etap konutlar üzerinde 116 TL (31 Aralık 2013: Yoktur) ve Nishistanbul konutları üzerinde 1.398 TL (31 Aralık 2013: Yoktur) olmak üzere toplamda 2.484 TL (31 Aralık 2013:2.123 TL) stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

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.

Yukarıda açıklanan parsellerde Grup, satış amacıyla ikinci bir ofis ve otel projesine 18 Aralık 2014 tarihinde ruhsat alarak başlamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 12 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2014	İlaveler	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
Maliyet					
Demirbaşlar	2.805	272	-	(191)	2.886
Taşıtlar	1.312	63	-	(149)	1.226
	4.117	335	-	(340)	4.112
Birikmiş Amortisman					
Demirbaşlar	(1.020)	(508)	-	163	(1.365)
Taşıtlar	(800)	(111)	-	96	(815)
	(1.820)	(619)	-	259	(2.180)
Net defter değeri	2.297				1.932
	1 Ocak 2013	İlaveler	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
Maliyet					
Demirbaşlar	1.694	1.111	-	-	2.805
Taşıtlar	983	478	-	(149)	1.312
	2.677	1.589	-	(149)	4.117
Birikmiş Amortisman					
Demirbaşlar	(544)	(476)	-	-	(1.020)
Taşıtlar	(758)	(176)	-	134	(800)
	(1.302)	(652)	-	134	(1.820)
Net defter değeri	1.375				2.297

Maddi olmayan duran varlıklarda 2014 yılı içerisinde toplam 47 TL tutarında amortisman gideri olmuştur (31 Aralık 2013: 84). Bu şekilde cari dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilen toplam amortisman gideri 666 TL'dir (31 Aralık 2013: 736 TL).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Diğer dönen varlıklar		
Katma Değer Vergisi (“KDV”) alacağı	12.801	6.174
Peşin ödenen vergi ve fonlar	400	245
Diğer	430	1.116
	13.631	7.535
Diğer duran varlıklar		
KDV alacağı	102.650	77.763
	102.650	77.763
	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Ödenecek vergi ve fonlar	3.812	5.733
Diğer	-	54
	3.812	5.787

NOT 14 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Diğer borçlar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alınan depozito ve teminatlar	11.372	13.506
	11.372	13.506

Diğer alacaklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Verilen depozito ve teminatlar	1.084	365
	1.084	365

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	%	TL	%	TL
Yeni Gimat	14,83	223.805	14,83	216.225
Netsel	44,60	8.513	44,60	8.349
TTA	40,00	30.723	40,00	28.498
Torunlar-Özyazıcı	60,00	22.600	60,00	22.682
Torunlar GYO-Torunlar Gıda Proje ortaklığı (*)	-	-	65,00	-
		285.641		275.754

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Dönem başı	275.754	224.960
İştiraklerden gelir ve giderler, (net)	20.146	66.264
İştiraklerden alınan temettüleri	(12.402)	(15.295)
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	2.143	(175)
Dönem sonu	285.641	275.754

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelir ve giderler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Yeni Gimat	16.068	62.137
Netsel	4.078	4.127
TTA	2.225	(135)
Torunlar-Özyazıcı	(82)	(40)
Torunlar GYO-Torunlar Gıda Proje Ortaklığı	(3.429)	7.486
Toplam	18.860	73.575

(*) Not 1 ve Not 4’te açıklandığı üzere; Torunlar GYO - Torun Yapı - Torunlar Gıda Proje Ortaklığı 1 Nisan 2014 tarihinden itibaren tam olarak konsolide edilmiştir. 4 Kasım 2014 tarihi itibarıyla tüm hisselerin Torunlar GYO’ya geçmesiyle birlikte tasfiye edilmiştir. 2014 yılının ilk çeyreğinde Torunlar GYO - Torun Yapı - Torunlar Gıda Proje Ortaklığı’nın yapmış olduğu zararın, Torunlar GYO’ya düşen kısmı 3.429 TL’dir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 16 - KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Dava karşılıkları	1.974	-
	1.974	-

31 Aralık 2014 itibarıyla dava karşılıklarının 1.273 TL tutarındaki kısmı iş kazalarına ilişkin davalardan, 572 TL tutarındaki kısmı işçi-işveren uyuşmazlığı davalarından ve kalan 129 TL ise diğer muhtelif davalardan oluşmaktadır.

Torunlar GYO-Torunlar Gıda Proje Ortaklığı tarafından yürütülen Torun Center projesi şantiyesinde 9 Nisan 2014 ve 6 Eylül 2014 tarihlerinde iş kazaları meydana gelmiştir.

İş kazası neticesinde açılan 3 adet dava tipi mevcuttur :

- Ceza Soruşturması ve Ceza Davası
- Maddi ve Manevi Tazminat Davası
- Sosyal Güvenlik Kurumu Tarafından Açılacak Rücu davası

İş kazasının meydana gelmesiyle birlikte, işçinin yaralanması, ölümü hallerinde ilgili kolluk birimi ve Cumhuriyet Savcısı gerekli soruşturmayı yaparak ilgililer aleyhine ceza davası açar. Bunun yanı sıra işçi veya mirasçıları (işçinin ölümü halinde) tarafından da hukuk davaları açılabilir, tazminata yönelik talepler istenebilir. Görevli ve yetkili mahkemede açılacak maddi tazminat davası ve manevi tazminat davası gibi davalar, iş kazası temelli olur ve iş kazası neticesinde işçinin uğramış olduğu maddi manevi zararı tazmin etme amacı taşır.

Bunun yanı sıra iş kazası halinde Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından açılacak rücu davaları da söz konusu olabilir. Bu davalarda kusurun işverene ait olması veya üçüncü bir kişiye veya işçiye ait olması hallerinde Kurum, ödemiş olduğu bedeller için rücu edebilecek ve bunu dava konusu yapabilecektir.

6 Eylül 2014’de meydana gelen elim kazada yaşamını yitiren 10 çalışanın tamamının mirasçıları ile sulh protokolü imzalanmıştır. Bu mirasçıların açtıkları davalar sona ermiştir.

Cumhuriyet Savcılığının mahkemeye sunduğu iddianameyle birlikte Torunlar GYO’nun ana hissedarları ve üst düzey yöneticileri hakkında “kovuşturmaya yer olmadığına” karar verilmiştir. Dava devam etmektedir.

Torun Center projesi için mali mesuliyet sigortası, emniyeti suiistimal, makine kırılması ve inşaat montaj tüm riskler sigortası Torunlar GYO-Torunlar Gıda iş ortaklığı adına Mapfre, Axa, Aviva, Anadolu, Zurich, Eureko, Güneş, Ray ve Ergo Sigorta’ya tam kapsamlı olarak yaptırılmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 16 - KARŞILIKLAR (Devamı)

Uzun vadeli karşılıklar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kıdem tazminatı karşılığı	1.251	232
	1.251	232

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 3.541 TL (1 Ocak 2014: 3.438 TL).

TMS 19 - *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Grup, aktüeryal (kayıp)/kazanç etkisinin konsolide finansal tablolara etkisinin önemsiz olması nedeniyle uygulanmamıştır. Grup 31 Aralık 2014 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasında iskonto oranını 3,95%; maaş/limit artış oranını 6,00% ve Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranını 98% olarak tahmin etmiştir.

NOT 17 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alınan teminatlar	131.357	91.652

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel finansal kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
0-1 yıl arası	238.946	135.839
1-5 yıl arası	1.062.597	598.692
5-10 yıl arası	1.608.676	892.895

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 17 - 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 2014 ve 2013 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.454.309	4.020.773
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	-	-
	3.454.309	4.020.773

31 Aralık 2014 itibariyle Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 3.116.286 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2013: 3.759.858 TL) (Not 10).

	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
Avro	225.000	634.658	225.000	660.713
ABD Doları	1.065.000	2.469.628	1.185.000	2.529.145
TL	12.000	12.000	520.000	520.000
		3.116.286		3.709.858

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 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 18 - ÖZKAYNAKLAR

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

2013 yılı net dönem karı üzerinden dağıtılmak üzere ayrılan birinci temettü tutarı olan 30.000 TL üzerinden, geri alınmış paylara takabül eden 37 TL tutarında kar payı düşüldükten sonra 6 Haziran 2014 ve 10 Haziran 2014 tarihinde pay sahiplerine toplam 29.963 TL temettü dağıtımı gerçekleşmiştir.

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibariyle aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	%	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	31 Aralık 2014
Aziz Torun	37,41	100.164	-	86.871	187.035
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
Mahmut Karabıyık	0,01'den az	-	8	-	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	125.788	125.788
Nominal sermaye		100.235	100.235	299.530	500.000

Hissedarlar	%	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	31 Aralık 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
Nominal sermaye		100.235	100.235	299.530	500.000

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 18 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile konsolide finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabılır 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.

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ödenmiş sermaye	500.000	500.000
Pay ihraç primi	25.770	25.770
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	21.184	16.639
İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri	(1.195)	(1.195)
Geçmiş yıllar karları	2.352.745	2.255.821
Net dönem karı	1.058.919	190.556
	3.957.423	2.987.591

Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında yer alan dağıtılabılır net dönem karı 247.916.836 tam TL'dir.

NOT 19 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ

	2014	2013
Satış gelirleri		
Konut ve ofis satış gelirleri	534.824	193.451
Kira gelirleri	177.190	115.990
Ortak alan gelirleri	52.282	33.524
Diğer	8.944	804
	773.240	343.769
Satışların maliyeti		
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(427.596)	(132.897)
Ortak alan giderleri	(53.720)	(33.898)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(17.471)	(10.693)
Diğer	(8.210)	(465)
	(506.997)	(177.953)
Brüt kar	266.243	165.816

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 19 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ (Devamı)

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden ve Torun Tower ofis binasından elde edilen kira gelirlerinden oluşmakta olup, ayrıca hafiyat 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 27).

Ortak alan giderleri, Grup'un 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.

NOT 20 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	2014	2013
Genel yönetim giderleri		
Vergi, resim ve harçlar (*)	(6.815)	(6.578)
Personel giderleri (**)	(6.055)	(3.541)
Taşınmaz giderleri (***)	(1.614)	(1.703)
Danışmanlık giderleri	(1.164)	(507)
Bağışlar	(495)	(5.442)
Amortisman giderleri	(409)	(736)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(317)	(295)
SPK/BIST giderleri	(163)	(175)
Diğer	(888)	(656)
	(17.920)	(19.633)

(*) Vergi, resim ve harçların önemli bir kısmı emlak vergilerinden oluşmaktadır, söz konusu emlak vergileri 2014 yılı için 6.484 TL, 2013 yılı için 4.926 TL'dir.

(**) Personel giderlerinin 1.018 TL'si kıdem tazminatı karşılığının TMS 19'a göre muhasebeleştirilmesinden kaynaklanmaktadır.

(***) Taşınmaz giderleri konut projelerinden Grup'un elinde kalan taşınmazlara ait katlanılan giderleri içerir.

Pazarlama satış giderleri

	2014	2013
Reklam ve tanıtım giderleri (****)	(8.447)	(2.680)
Danışmanlık giderleri (*****)	(2.153)	-
Konut satışı pazarlama giderleri	(1.943)	(2.554)
Amortisman giderleri	(257)	-
Diğer	(836)	(1.164)
	(13.636)	(6.398)

(****) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla reklam giderlerinin 4.485 TL tutarındaki kısmı Mall of İstanbul projesi (31 Aralık 2013: 1.822 TL); 3.300 TL tutarındaki kısmı ise Torun Center projesinin tanıtım ve reklam giderlerinden (31 Aralık 2013: 118 TL), kalan kısım ise Grup'un tanıtımı için katlanılan muhtelif giderlerden oluşmaktadır.

(*****) Danışmanlık giderleri Mall of İstanbul AVM ve Torun Tower projeleri için alınan danışmanlık giderlerinden oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 21 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	2014	2013
Satılan konut maliyetleri	(427.596)	(132.897)
Ortak alan giderleri	(53.720)	(33.898)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(17.471)	(10.693)
Reklam giderleri	(8.447)	(2.680)
Vergi, resim ve harçlar	(6.815)	(6.578)
Personel giderleri	(6.055)	(3.541)
Danışmanlık giderleri	(3.317)	(507)
Konut satışı pazarlama giderleri	(1.943)	(2.554)
Taşınmaz giderleri	(1.164)	(1.703)
Amortisman giderleri	(666)	(736)
Bağışlar	(495)	(5.442)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(317)	(295)
SPK/ BIST giderleri	(163)	(175)
Diğer	(10.384)	(2.285)
	(538.553)	(203.984)

NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	2014	2013
Diğer faaliyet gelirleri		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları (Not 10)	791.282	222.203
İnşaat sahası diğer gelirleri (*)	9.908	-
Arsa satış geliri	4.993	-
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 8)	689	-
Diğer	2.100	2.915
	808.972	225.118
Diğer faaliyet giderleri		
İnşaat sahası diğer giderleri (*)	(9.811)	-
Kur farkı gideri, net	(5.570)	(718)
Şantiye kazası giderleri, net (**)	(2.122)	-
Dava karşılıkları (Not 16)	(1.974)	-
Şüpheli ticari alacak karşılığı (Not 8)	(699)	(201)
Diğer	(2.712)	(189)
	(22.888)	(1.108)

(*) İnşaat sahası diğer gelir ve giderlerinin, önemli bir kısmı Mall of İstanbul projesinin geliştirme aşamasındayken taşeronların şantiye sahasındaki hizmetlerden faydalanması sonucu oluşan gelir ve giderlerden oluşmaktadır.

(**) Grup, 2014 senesinde gerçekleşen şantiye kazası için 31 Aralık 2014 tarihine kadar 5.150 TL tutarında tazminat ödemiş olup, bu tutarın 3.028 TL'lik kısmını sigorta şirketinden tahsil etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	2014	2013
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	36.762	33.449
Türev finansal araçlardan gelirler (Not 9)	15.014	-
	51.776	33.449
Finansal giderler		
Faiz gideri	(120.118)	(94.088)
Kur farkı gideri, net (*)	(66.255)	(184.854)
	(186.373)	(278.942)

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

NOT 24 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	2014	2013
İşletme birleşmesi sonucunda oluşan gelirler (Not 4)	155.801	-
	155.801	-

NOT 25 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Hissedarlara ait net kar	1.058.919	190.556
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	500.000.000	500.000.000
Hisse başına kar (Tam TL)	2,12	0,38

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 26 - 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 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Cari dönem kurumlar vergisi	(2.943)	(1.321)
	(2.943)	(1.321)

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibariyle ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflara borçlar		
Torun Yapı San. ve Tic. A.Ş. (*)	74.052	-
Torunlar-Özyazıcı	22.039	22.122
Torunlar Gıda	128	87
Torunlar GYO-Torunlar Gıda Proje Ortaklığı	-	228.118
Torun AVM	-	4.388
Torun Turkmall İş Ortaklığı	-	102
Diğer	40	41
	96.259	254.858

(*) İlişkili tarafa olan borcun 57.500 TL'lik kısmı, Şirket'in de ortak olduğu "Torunlar GYO - Torun Yapı - Torunlar Gıda Proje Ortaklığı" 'ndaki Torun Yapı Sanayi ve Ticaret A. Ş. 'nin sahibi bulunduğu %30 oranındaki hisselerinin alımına ilişkindir (Not 4).

İlişkili taraflardan alacaklar

Torun AVM (**)	19.464	1.094
Aziz Torun	490	-
Mehmet Torun	485	-
Torunlar GYO-Torunlar Gıda Proje Ortaklığı	-	125.947
Diğer	-	215
	20.439	127.256

(**) Alacakların 17.970 TL tutarındaki kısmı Mall of İstanbul'da bulunan MOI Park'a ait ekipmanların Torun AVM'ye satışından oluşmaktadır.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- b) 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alınan kira ve faiz gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
Torun AVM	59.783	24.524
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	20.366	17.200
Mehmet Torun	1.438	-
Aziz Torun	1.431	-
Torunlar Gıda	58	93
Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	28	99
Torunlar Gyo-Torunlar Gıda Proje Ort.	-	1.227
Torun Yapı	-	167
	83.104	43.310

Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Grup'un sahip olduğu Zafer Plaza AVM'nin işletmeciliğini yapmaktadır. Zafer Plaza AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, Torunlar GYO 2014 yılı için 20.366 TL ve 2013 yılı için 17.200 TL kira geliri elde etmiştir.

	2014	2013
Faiz gelirleri:		
Torunlar Gyo-Torunlar Gıda Proje Ort. (*)	2.516	5.606
Torun AVM	129	165
Torun Yapı	-	136
Diğer	3	1
	2.648	5.908

(*) Tam konsolidasyona dahil olmadan önceki faiz gelirlerini ifade eder.

- c) 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ödenen komisyon, hizmet ve faiz giderleri aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
İlişkili taraflardan yapılan alımlar		
Torun Yapı (**)	63.564	4.961
Torun AVM	39.223	20.550
Torunlar Gıda (***)	11.503	504
Torun-Turkmall İş Ortaklığı	180	965
	114.470	26.980

(**) Alımların 57.500 TL'lik kısmı, Şirket'in de ortak olduğu "Torunlar GYO - Torun Yapı - Torunlar Gıda Proje Ortaklığı" ndaki Torun Yapı Sanayi ve Ticaret A. Ş. 'nin sahibi bulunduğu %30 oranındaki hisselerinin alımına ilişkindir (Not 4).

(***) Alımların 10.550 TL'lik kısmı, Şirket'in de ortak olduğu "Torunlar GYO - Torunlar Gıda Proje Ortaklığı" ndaki Torunlar Gıda 'nın sahibi bulunduğu %5 oranındaki hisselerinin alımına ilişkindir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	2014	2013
Faiz giderleri:		
Torun Yapı	851	42
Torun AVM	270	422
Torunlar Gıda	76	12
Torunlar Gyo-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ort.	-	8.319
	1.197	8.795

d) Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

	2014	2013
Ücret ve primler	1.371	2.166

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

NOT 28 - 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 10).

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

	<u>Kayıtlı değer</u>		<u>Gerçeğe uygun değer</u>	
	<u>31 Aralık 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Finansal borçlar	2.634.429	2.552.286	2.640.014	2.765.332

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.

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

Finansal varlıklar	<u>31 Aralık 2014 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi</u>		
	<u>1. Seviye</u> <u>TL</u>	<u>2. Seviye</u> <u>TL</u>	<u>3. Seviye</u> <u>TL</u>

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	542.502	4.086.827
Türev araçlar	-	13.054	-

Finansal yükümlülükler	<u>31 Aralık 2014 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi</u>		
	<u>1. Seviye</u> <u>TL</u>	<u>2. Seviye</u> <u>TL</u>	<u>3. Seviye</u> <u>TL</u>

Türev araçlar	-	3.847	-
---------------	---	-------	---

Finansal varlıklar	<u>31 Aralık 2013 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi</u>		
	<u>1. Seviye</u> <u>TL</u>	<u>2. Seviye</u> <u>TL</u>	<u>3. Seviye</u> <u>TL</u>

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.807.753	1.707.035
-------------------------------	---	-----------	-----------

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 29 - 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 öngörülemesizliğine 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.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Kısa vadeli borçlanmalar	315.821	318.855	150.295	168.560	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	232.109	291.732	54.069	237.663	-	-
Diğer borçlar	11.372	11.372	-	11.372	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.198	1.198	1.198	-	-	-
Ticari borçlar	149.043	149.043	149.043	-	-	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü	731	731	-	731	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	3.812	3.812	3.812	-	-	-
Ertelenmiş gelirler	15.492	15.492	-	15.492	-	-
Kısa vadeli karşılıklar	1.974	1.974	-	1.974	-	-
Diğer finansal yükümlülükler	3.847	3.847	121	3.726	-	-
	735.399	798.056	358.538	439.518	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülüklerle (Türev olmayan):						
Uzun vadeli borçlanmalar	2.087.945	2.360.543	-	-	1.938.087	422.456
Uzun vadeli karşılıklar	1.251	1.251	-	-	1.251	-
Ertelenmiş gelirler	389.459	389.459	-	-	389.459	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	71.000	71.000	-	-	71.000	-
	2.549.655	2.822.253	-	-	2.399.797	422.456
	3.285.054	3.620.309	358.538	439.518	2.399.797	422.456

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
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	-	-
	1.018.343	1.138.887	561.721	577.166	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
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	-
	2.346.037	2.474.856	-	-	2.025.665	449.191
	3.364.380	3.613.743	561.721	577.166	2.025.665	449.191

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.

Grup’un bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2014 tarihinde ABD Doları ve Avro para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 7.074 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2013: 5.774 TL).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	11,14%	2,55%	2,70%
Finansal varlıklar	-	-	2,70%
Ticari alacaklar	9,80%	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	-	3,41%	3,98%
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	12,90%	4,00%	4,64%
31 Aralık 2013 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	9,44%	2,96%	3,21%
Ticari alacaklar	10,00%	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	7,50%	3,12%	4,53%
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	-	3,51%	4,61%

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	774.579	1.014.734
Finansal borçlar	621.769	1.144.091
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	2.014.106	1.426.522

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Grup'un 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014				Toplam
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	
Nakit ve nakit benzerleri	774.579	-	-	570	775.149
Finansal varlıklar	-	83.579	-	-	83.579
Ticari alacaklar	-	80.733	14.176	-	94.909
İlişkili taraflardan alacaklar	20.439	-	-	-	20.439
Stoklar	-	-	-	96.164	96.164
Diğer alacaklar	1.084	-	-	-	1.084
Diğer dönen varlıklar	13.631	-	-	-	13.631
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	4.629.329	4.629.329
Maddi varlıklar	-	-	-	1.932	1.932
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	120.853	120.853
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	285.641	285.641
Peşin ödenmiş giderler	34.021	-	98.780	-	132.801
Diğer duran varlıklar	-	-	102.650	-	102.650
Uzun vadeli stoklar	-	-	-	871.262	871.262
Diğer finansal varlıklar	13.054	-	-	-	13.054
Toplam varlıklar	856.808	164.312	215.606	6.005.751	7.242.477
Finansal yükümlülükler	196.474	351.149	2.087.945	307	2.635.875
Ertelenmiş gelirler	-	15.492	389.459	-	404.951
Ticari borçlar	149.043	-	71.000	-	220.043
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	1.198	-	1.251	2.449
Vergi yükümlülüğü	-	-	-	731	731
Diğer yükümlülükler	-	-	17.158	-	17.158
Diğer finansal yükümlükler	3.847	-	-	-	3.847
Toplam kaynaklar	349.364	367.839	2.565.562	2.289	3.285.054
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	507.444	(203.527)	(2.349.956)	6.003.462	3.957.423

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2013				Toplam
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	
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
Toplam varlıklar	1.162.916	207.231	659.940	4.321.884	6.351.971
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
Toplam kaynaklar	395.798	231.854	2.735.999	729	3.364.380
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	767.118	(24.623)	(2.076.059)	4.321.155	2.987.591

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 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	Ticari alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	20.439	94.909	775.149
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	12.761	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	20.439	93.943	775.149
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	11.795	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	966	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	966	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	2.777	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.777)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2013	Ticari alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	127.256	112.843	1.033.198
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 değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 29 - 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 2014	31 Aralık 2013
Grup 1	-	-
Grup 2	93.943	107.282
Grup 3	-	-
	93.943	107.282

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.

Grup 2014 ve 2013 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Varlıklar	724.684	858.525
Yükümlülükler	(2.814.876)	(2.605.809)
Net bilanço pozisyonu	(2.090.192)	(1.747.284)
Bilanço dışı türev enstrümanların net pozisyonu	(284.142)	-
Yabancı para varlık pozisyonu - net	(2.374.334)	(1.747.284)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	116.409	127.293	623.535
Diğer varlıklar	2.677	40.363	101.149
Toplam varlıklar	119.086	167.656	724.684
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari borçlar	(4.690)	(34.657)	(93.597)
Finansal yükümlülükler	(59.322)	(163.997)	(547.624)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(956)	(966)	(4.934)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(232.868)	(586.583)	(2.017.079)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	(65.394)	(151.642)
Toplam yükümlülükler	(297.836)	(851.597)	(2.814.876)
Net bilanço pozisyonu	(178.750)	(683.941)	(2.090.192)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	(51.409)	(60.000)	(284.142)
Döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünlerin net pozisyonu	-	-	-
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(230.159)	(743.941)	(2.374.334)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

Avro karşısında	(649.209)
Amerikan Doları karşısında	(1.725.125)
Net yabancı para pozisyonu	(2.374.334)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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
Dönen Varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	26.226	311.729	742.335
Diğer varlıklar	4.555	48.173	116.190
Toplam varlıklar	30.781	359.902	858.525
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
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)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Ticari borçlar	-	(40.767)	(87.010)
Finansal yükümlülükler	(165.323)	(731.500)	(2.046.712)
Toplam yükümlülükler	(204.591)	(939.430)	(2.605.809)
Net bilanço pozisyonu	(173.810)	(579.528)	(1.747.284)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünlerin net pozisyonu	-	-	-
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(173.810)	(579.528)	(1.747.284)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

Avro karşısında	(510.396)
Amerikan Doları karşısında	(1.236.888)
Net yabancı para pozisyonu	(1.747.284)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 29 - 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 2014 ve 2013 tarihleri itibariyle döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2014	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	(172.513)	172.513	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(172.513)	172.513	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(64.921)	64.921	-	-
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(64.921)	64.921	-	-
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				
ABD Doları Net Etki	(123.689)	123.689	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(51.040)	51.040	-	-
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(51.040)	51.040	-	-

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/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Toplam yükümlülükler	3.285.054	3.364.380
Hazır değerler	(775.149)	(1.033.198)
Net yükümlülük	2.509.905	2.331.182
Özkaynaklar	3.957.423	2.987.591
Yatırılan sermaye	500.000	500.000
Net yükümlülük/ özkaynak oranı	63,42%	78,03%

NOT 30 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup’un Yönetim Kurulu Üyeliği ve Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmekte olan Yunus Emre Torun, Genel Müdür Yardımcılığı görevinden istifa etmiş olup Yönetim Kurulundaki görevi devam etmektedir.

NOT 31 - 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 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Türkiye Muhasebe Standartlarına 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 11 Mart 2015 tarihli toplantısında karar verilmiştir.

NOT 32 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 32 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Bu kapsamda, portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibariyle aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	775.140	1.033.194
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.292.326	3.733.794
C İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	575.122	531.697
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)		
Diğer varlıklar		379.159	1.034.459
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	7.021.747	6.333.144
E Finansal borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	2.634.406	2.570.612
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	1.446	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	74.052	-
I Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	3.755.729	2.995.186
Diğer kaynaklar		556.114	767.346
D Toplam kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	7.021.747	6.333.144

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	775.140	1.033.194
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	775.140	1.033.194
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1/(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	309.450	310.915
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%	<10%
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	86%	75%	>50%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	8%	8%	<50%
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%	<49%
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0%	0%	<20%
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0%	0%	<10%
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	87%	96%	<500%
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0%	0%	<10%
9 Tek Bir Şirketteki Para ve				
10 Sermaye Piyasası Araçları				
11 Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	0%	0%	<10%

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 32 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
TRN	99,99%	310.307	290.009
Yeni Gimat	14,83%	223.805	216.225
TTA	40,00%	30.723	28.498
Torunlar Özyazıcı	60,00%	1.774	1.825
Netsel	44,60%	8.513	8.349
Torunlar GYO-Torunlar Gıda Proje Ortaklığı	-	-	(13.209)
		575.122	531.697

Grup'un bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA, TRN ve Torunlar Özyazıcı'nın 31 Aralık 2014 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan İştiraklerin değerleri belirlenirken, TRN, Yeni Gimat ve TTA, 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.

.....