

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Rapor

1. Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2015 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

2. Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen konsolide finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, konsolide finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin konsolide finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, Grup yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

4. Görüşümüze göre, konsolide finansal tablolar, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS'ye uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 7 Mart 2016 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
6. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2015 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
7. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

a member of
PricewaterhouseCoopers



Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 7 Mart 2016

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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	9-32
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	33-34
NOT 4 İŞLETME BİRLEŞMELERİ	35-36
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	37
NOT 6 FİNANSAL VARLIKLAR VE BORÇLAR	38-39
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GİDERLER.....	40
NOT 8 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	41-42
NOT 9 DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	42
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	43-44
NOT 11 STOKLAR	45-46
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR	46-47
NOT 13 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	47
NOT 14 DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	48
NOT 15 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	48
NOT 16 KARŞIKLIKLAR	49
NOT 17 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	49-51
NOT 18 ÖZKAYNAKLAR	51-53
NOT 19 ESAS FAALİYET GELİRLERİ.....	53
NOT 20 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	54
NOT 21 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	54
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	55
NOT 23 FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	55
NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	56
NOT 25 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	56
NOT 26 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	56
NOT 27 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	57-58
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI.....	59-60
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	60-70
NOT 30 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	70
NOT 31 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	70-72

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2015 VE 2014 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Not referansları		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		2.349.082	1.104.800
Nakit ve nakit benzerleri	5	903.447	775.149
Finansal varlıklar	6	-	83.579
Ticari alacaklar	8	197.366	101.172
<i>İlişkili taraflardan alacaklar</i>	8,27	19.227	20.439
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	178.139	80.733
Diğer alacaklar	14	975	1.084
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		975	1.084
Stoklar	11	1.131.546	96.164
Peşin ödenmiş giderler	7	100.980	34.021
Diğer finansal varlıklar	9	11.915	-
Diğer dönen varlıklar	13	2.853	13.631
Duran varlıklar		6.513.427	6.137.677
Ticari alacaklar	8	103.734	14.176
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		103.734	14.176
Stoklar	11	174.059	871.262
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	15	321.388	285.641
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	5.751.336	4.629.329
Maddi duran varlıklar	12	2.680	1.932
Maddi olmayan duran varlıklar		553	120.853
- Şerefiye	4	-	120.680
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		553	173
Peşin ödenmiş giderler	7	92.468	98.780
Diğer finansal varlıklar	9	-	13.054
Diğer duran varlıklar	13	67.209	102.650
Toplam varlıklar		8.862.509	7.242.477

31 Aralık 2015 tarihli konsolide finansal tablolar, 7 Mart 2016 tarihinde Yönetim Kurulu adına Genel Müdür Yardımcısı İsmail Kazanç ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları Koordinatörü Şerife Cabbar tarafından imzalanmıştır.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2015 VE 2014 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

Not referansları		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.378.129	735.399
Kısa vadeli borçlanmalar	6	751.182	315.821
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	149.170	232.109
Diğer borçlar	14	15.606	11.372
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		<i>15.606</i>	<i>11.372</i>
Diğer finansal yükümlülükler	9	4.195	3.847
Ticari borçlar	8	170.227	149.043
- <i>İlişkili taraflara borçlar</i>	8,27	<i>27.069</i>	<i>96.259</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflara borçlar</i>	8	<i>143.158</i>	<i>52.784</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.141	1.198
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-	731
Kısa vadeli karşılıklar	16	21.255	1.974
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>		<i>21.255</i>	<i>1.974</i>
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	5.618	3.812
Ertelenmiş gelirler	7	259.735	15.492
Uzun vadeli yükümlülükler		2.623.292	2.549.655
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.905.001	2.087.945
Ticari borçlar	8	-	71.000
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	<i>-</i>	<i>71.000</i>
Uzun vadeli karşılıklar	16	749	1.251
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		<i>749</i>	<i>1.251</i>
Ertelenmiş gelirler	7	717.542	389.459
Özkaynaklar		4.861.088	3.957.423
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.861.088	3.957.423
Ödenmiş sermaye	18	500.000	500.000
Pay ihraç primleri	18	25.770	25.770
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	18	37.852	21.184
Geri alınmış paylar	18	(1.195)	(1.195)
Geçmiş yıl karları	18	3.345.057	2.352.745
Net dönem karı	18	953.604	1.058.919
Toplam kaynaklar		8.862.509	7.242.477

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2015 VE 2014 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 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2014
Hasılat	19	628.038	773.240
Satışların maliyeti (-)	19	(250.444)	(506.997)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		377.594	266.243
Genel yönetim giderleri (-)	20	(27.028)	(17.920)
Pazarlama giderleri (-)	20	(8.055)	(13.636)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	22	1.001.470	791.282
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	24.191	17.690
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(13.220)	(22.888)
ESAS FAALİYET KARI		1.354.952	1.020.771
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	-	155.801
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	15	50.139	18.860
FİNANSMAN GELİRİ GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		1.405.091	1.195.432
Finansal gelirler	23	58.571	51.776
Finansal giderler (-)	23	(506.950)	(186.373)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		956.712	1.060.835
Dönem vergi gideri (-)	26	(3.108)	(2.943)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		953.604	1.057.892
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI		-	-
DÖNEM KARI		953.604	1.057.892
Pay başına kazanç		1,91	2,12
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına Kazanç	25	1,91	2,12
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacak		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		953.604	1.057.892
Toplam Kapsamlı (Giderin) / Gelirin Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	(1.027)
Ana ortaklık payları		953.604	1.058.919

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2015 VE 2014 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 öz kaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylara ilişkin öz kaynaklar	Özkaynak toplamı
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
1 Ocak 2015	500.000	(1.195)	25.770	21.184	2.352.745	1.058.919	3.957.423	-	3.957.423
Transferler	-	-	-	16.668	1.042.251	(1.058.919)	-	-	-
Temettü dağıtımı (*)	-	-	-	-	(49.939)	-	(49.939)	-	(49.939)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	953.604	953.604	-	953.604
31 Aralık 2015	500.000	(1.195)	25.770	37.852	3.345.057	953.604	4.861.088	-	4.861.088

(*) 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-Torun Yapı-Torunlar Gıda Proje Ortaklığı'ndaki ortağı Torunlar Gıda'ya ait olan %5'lik payları 10.550 TL karşılığında satın alınması neticesinde ödenen tutar ile Şirket'in aynı tarihte %5'lik payına düşen (664 TL) arasındaki farkın geçmiş yıllar karına 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 2015 VE 2014 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Not referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		558.522	252.478
Dönem karı		953.604	1.057.892
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(610.792)	(823.414)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		339.266	68.515
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	66.931	83.356
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		19.266	5.492
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12, 20	1.071	666
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	26	3.108	2.943
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış kazancı	10	(1.001.470)	(791.282)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	15	(50.139)	(22.289)
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	23	11.175	(15.014)
Konsolidasyon kapsamında değişiklik sonucu kaydedilen gelir	4	-	(155.801)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		219.843	20.714
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler		129.907	(8.114)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		5.984	(20.804)
Stoklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler		(191.880)	239.427
Ticari alacaklardaki (artış)/azalışla ilgili düzeltmeler		(186.031)	124.824
Ticari borçlardaki azalışla ilgili düzeltmeler		(49.816)	(187.548)
Pesin ödenmiş giderlerdeki (artış)/azalışla ilgili düzeltmeler		(60.647)	39.872
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)la ilgili düzeltmeler		572.326	(166.943)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		562.655	255.192
Vergi ödemeleri		(3.925)	(2.709)
Diğer ödemeler		(208)	(5)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(67.999)	(282.052)
Alınan temettüler	15	14.392	12.402
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.199)	(250)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(53.392)	(283.664)
Bağlı ortaklık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(29.616)	(10.550)
Bağlı ortaklık alımından kaynaklanan nakit girişleri		2.816	10
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(387.945)	(250.847)
Finansal yatırımlardaki artış		-	(83.579)
Alınan faiz		50.353	42.243
Türev araçlardan nakit girişleri	9	799	5.807
Türev araçlardan nakit çıkışları		(10.487)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		447.293	736.675
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(691.062)	(828.666)
Ödenen faizler		(134.902)	(93.364)
Ödenen temettüler	18	(49.939)	(29.963)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		102.578	(280.421)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		17.502	27.853
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		120.080	(252.568)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	773.819	1.026.387
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	893.899	773.819

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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 2015 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 2015 itibarıyla toplam personel sayısı 175'dir (31 Aralık 2014: 214). Torunlar GYO'nun dönem sonu personel sayısı 134'dür (31 Aralık 2014: 187) 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

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

Hastalya Motorlu Vasıtalar Ticaret
ve Sanayi A.Ş. ("Hastalya")

Faaliyet konusu

Gayrimenkul Proje
Geliştirme ve Yönetim

Gayrimenkul ve Menkul
Kıymetler Alım Satımı

TRN

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

Hastalya

Şirket, 29 Eylül 2015 tarih ve 2015/27 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Antalya Deepo Outlet Center Alışveriş Merkezi'nin bitişindeki arsanın maliki Hastalya Motorlu Vasıtalar Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin hisselerinin %99,67'sine tekabül eden kısmını 29.616 TL'lik bedel karşılığında satın almıştır. Hastalya'ya ait olan arsa üzerinde Deepo Outlet Center Alışveriş Merkezi'nin büyütme projesi gerçekleştirilecektir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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	Müteşebbis ortaklar
Torunlar Özyazıcı Proje Ortaklığı ("Torunlar Özyazıcı")	Konut projesi	Özyazıcı İnşaat Elektrik, Makine, Müşavirlik ve Taah. Ltd. Şti.
TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş.("TTA")	AVM projesi	Anaterra Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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 ayni hak tesisi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi) yapılarak, alışveriş merkezi ve/veya otelin işletme cirosundan Samsun Büyükşehir Belediyesine pay verilmek suretiyle, 30 yıl süre ile işletilmesi; süre sonunda, Samsun Büyükşehir Belediyesine devredilmesi işi ihalesini Şirket'in dahil olduğu ortak girişim grubu kazanmış olup, söz konusu iş ile alakalı olarak, 7 Ocak 2010 tarihinde TTA Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş. unvanıyla kurulmuştur.

Ağustos 2011'de Turkmall Gayrimenkul Geliştirme Yönetim ve Yatırım A.Ş. 'ye ait olan 450.000 adet ve 450.000 TL nominal bedelli hisse senedi ile Ahmet Demir'e ait olan 50.000 adet ve 50.000 TL nominal bedelli hisse senedini 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 2015 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 kontrolündendir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Grup’un 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 7 Mart 2016 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/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) 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 2015 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 temettüler, ilgili özkaynaklar ve kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

Konsolide bağlı ortaklıkların net varlıklarındaki ana ortaklık dışı paylar Grup'un özkaynağının içinde ayrı olarak belirtilir. Ana ortaklık dışı paylar, ilk işletme birleşmelerinde oluşan paylar ile birleşme tarihinden itibaren 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 2015 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 2015 (%)	31 Aralık 2014 (%)
TRN	99,99	99,99
Hastalya	99,67	-

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

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

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla konsolidasyon kapsamında yer alan Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardaki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları ile etkin ortaklık oranları (%) aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015 (%)	31 Aralık 2014 (%)
Torunlar Özyazıcı	60,00	60,00
TTA	40,00	40,00

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan, Torunlar Özyazıcı 26 Ocak 2009, TTA ise 18 Ekim 2010 tarihinde kurulmuş olup 31 Aralık 2012 tarihine kadar 1 Ocak 2013'de yürürlükten kalkmış olan TMS 31 " İş ortaklıklarındaki Paylar" standardı doğrultusunda oransal konsolidasyon yöntemiyle konsolide finansal tablolara dahil edilmiş iken, 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla TFRS 11 çerçevesinde özkaynak yöntemi ile konsolide mali tablolara dahil edilmiş ve geçmiş yıl karşılaştırmalı bilgileri de bu çerçevede yeniden düzenlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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 2015	31 Aralık 2014
Dönen varlıklar	82.353	81.186
Duran varlıklar	146.336	149.026
Toplam varlıklar	228.689	230.212
Kısa vadeli yükümlülükler	40.521	35.856
Uzun vadeli yükümlülükler	44.846	47.635
Özkaynaklar	143.322	146.721
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	228.689	230.212
Net dönem (zararı)/karı	(3.399)	5.427

İştirakler

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

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

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla iştiraklerdeki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir (%):

	31 Aralık 2015 (%)	31 Aralık 2014 (%)
Netsel	44,60	44,60
Yeni Gimat	14,83	14,83

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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 2015	31 Aralık 2014
Toplam varlıklar	1.790.358	1.555.627
Toplam yükümlülükler	24.667	27.402
Net dönem karı	314.055	117.134

(*) 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 2015	31 Aralık 2014
Toplam varlıklar	1.756.939	1.523.789
Toplam yükümlülükler	11.958	14.652
Net dönem karı	302.766	107.821

Netsel'den elde edilen birleştirilmiş tutarlar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Toplam varlıklar	33.419	31.838
Toplam yükümlülükler	12.709	12.750
Net dönem karı	11.289	9.313

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 2015 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)

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (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 2015 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.

a) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 19'daki 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 katkılarının hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı, örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi, durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.
- Yıllık İyileştirmeler 2010-2012 Dönemi; 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 2011-2013 Dönemi; 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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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)

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (Devamı)

b) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- 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.
- TMS 16 "Maddi duran varlıklar", ve TMS 41 "Tarımsal faaliyetler", standartlarındaki meyve veren bitkilere ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asmaı, 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 bağılı 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.
- TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklik: "Maddi duran varlıklar" ve "Maddi olmayan duran varlıklar", amortisman ve itfa payları, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikle bir varlığa ait amortismanı hesaplarken hasılat bazlı metotların uygun olmadığı açıklanmaktadır. Çünkü bir varlık kullanılarak yapılan bir operasyon sonucu elde edilen hasılat, genellikle bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketilmesinden daha farklı etmenleri yansıtmaktadır. Aynı zamanda, hasılatın bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketiminin ölçülmesinde uygun bir temel olmadığı açıklanmıştır.
- TFRS 14, "Regülasyona tabi ertelenen hesaplar" 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerde, eski regülasyona tabi hesaplarda bir değişiklik yapılmamasına izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğere şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, regülasyon oranı etkisinin diğere kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- TMS 27 "Bireysel finansal tablolar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağılı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.
- TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10'un gereklilikleri ve TMS 28 arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da iştiraki konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin ana sonucu, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağılı ortaklığın elinde tutulan veya tutulmayan) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir kısmı muhasebeleştirilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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)

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (Devamı)

b) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):

- 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 yöntemlerine 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.
- TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.
- TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muafiyeti uygulamasına açıklık getirir.
- TFRS 15 "Müşteri sözleşmelerinden hasılat", 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.

Grup, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları 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. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

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).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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)

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).

İlişkili taraflar

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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 karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Avanslar

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

Finansal kiralamalar

Grup - kiracı olarak

Finansal Kiralama

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

Operasyonel Kiralama

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

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 19).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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. Anonim şirket statüsünde kurulmuş olan TRN ve Hastalya, Kurumlar Vergisi Kanunu'na tabidir.

Şirket'in bağlı ortaklıklarından TRN, Antalya Deepo'nun gayrimenkul portföyünde bulunmasının sakıncalı olması dolayısıyla, kısmi bölünme yoluyla kurulmuş olup, ilgili gayrimenkuller TRN'ye devredilmiştir.

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. 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.

Şirket'in diğer bağlı ortağı olan Hastalya'nın da gelecekte TRN ile birleştikten sonra Torunlar GYO'ya devrolması planlandığından, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri ile taşınan değeri arasındaki farktan ertelenen vergi hesaplanmamıştır (Not 26).

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, grubun bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 3.828 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2014: 3.438 TL).

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (Devamı)

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 2016 tarihinden itibaren geçerli olan 4.093 TL tavan tutarı (1 Ocak 2015: 3.541 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.

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlar (Devamı)

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 amortisman tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

İnşaat Sözleşmeleri

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

Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar

Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar kayıtlı değerlerinin, kullanılmak suretiyle değil, satış işlemi sonucu geri kazanıldığı durumlarda satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılır ve amortisman ayrılması durdurulur. Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar kayıtlı değerleri ile gerçeğe uygun değerlerinden satış giderlerinin çıkarılması sonucu oluşan değerden, düşük olanı ile değerlendirilir. Şirket'in 31 Aralık 2015 itibarıyla satış amaçlı elde tutulan duran varlıkları yoktur (31 Aralık 2014: Yoktur).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 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 başvurmaktadır. Grup makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan 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 alarak 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 alma günündeki rayiç değerlerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. Satın alınan şirket, satın alma tarihinden itibaren konsolide gelir tablosuna dahil edilmektedir.

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

İşletme birleşmeleri ve şerefiye (Devamı)

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 gerçeğe yansımayacağı 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 kiralamalarından 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 güvenilebilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemle ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması ve
- İşlemden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilebilir bir şekilde ölçülmesi.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (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’dan 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 2015 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (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, 2015 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 2015 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 gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

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

31 Aralık 2015	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Bursa Korupark AVM	08.01.2016	Gelir indirgeme	%9,5	%3	%8	-
Torium AVM	08.01.2016	Gelir indirgeme	%9,5	%3	%9	-
Antalya Deepo AVM ve Büyüme Projesi	08.01.2016	Gelir indirgeme	%10	%3	%9	-
Bursa Zafer Plaza AVM	08.01.2016	Gelir indirgeme	%10	%3	%9	-
Mall of İstanbul AVM	08.01.2016	Gelir indirgeme	%10,75	%3	%8	-
Torun Tower	08.01.2016	Gelir indirgeme	%7,5	%3	%7,3	-
Paşabahçe arazisi	08.01.2016	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.863-7.462
Antalya Kepez arsalar	08.01.2016	Emsal karşılaştırma	-	-	-	650-1.050
İstanbul İkitelli Kayabaşı arsa	08.01.2016	Emsal karşılaştırma	-	-	-	547
İstanbul Beyoğlu Kemankş binası	08.01.2016	Emsal karşılaştırma	-	-	-	29.508-31.412
Bursa Korupark bağımsız bölümler	08.01.2016	Emsal karşılaştırma	-	-	-	900-2.150
Mall of İstanbul Ofisler	08.01.2016	Emsal Karşılaştırma	-	-	-	5.681-7.329
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis projesi	08.01.2016	Maliyet Yöntemi	-	-	-	-
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	07.01.2015	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 ve Kepez Arsaları	07.01.2015	Emsal karşılaştırma	-	-	-	189-1.200
İstanbul İkitelli Kayabaşı arsa	07.01.2015	Emsal karşılaştırma	-	-	-	415
İstanbul Beyoğlu Kemankş binası	07.01.2015	Emsal karşılaştırma	-	-	-	25.430
Bursa Korupark bağımsız bölümler	07.01.2015	Emsal karşılaştırma	-	-	-	800-3.000

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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 gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

- i. Grup, 31 Aralık 2015 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 hazırlatılan 8 Ocak 2016 tarihli ve 2015-019-GYO-014 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2015 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.007.212 TL olarak belirlenmiştir (Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 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).

- ii. Grup, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 181.295 m² kiralanan 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 hazırlatılan 8 Ocak 2016 tarihli ve 2015-019-GYO-003-AVM numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2015 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 1.617.983 TL olarak belirlenmiştir. (Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 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).

- iii. Grup, 31 Aralık 2015 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 hazırlatılan 8 Ocak 2016 tarihli ve 2015-019-GYO-005 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2015 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 522.572 TL olarak belirlenmiştir. (Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 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.) Torium projesi kapsamında, Torium AVM'den bağımsız olarak inşa edilen Torium Konutları stoklar içerisinde takip edilmektedir (Not 11).

- iv. Grup' un 31 Aralık 2015 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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 gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2016 tarihli 2015-019-GYO-008 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2015 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 452.462 TL olarak belirlenmiştir. (Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 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).

- v. Grup, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 2.Bölge'de kain 11.099 m² yüzölçümlü alan üzerinde yer alan Torun Tower 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 kiralanmasına ilişkin sözleşme imzalanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2016 tarihli 2015-019-GYO-002 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2015 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.178.279 TL olarak belirlenmiştir (Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 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).

- vi. Grup'un 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 84.503,61 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 hazırlatılan 8 Ocak 2016 tarihli 2014-019-GYO-018 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2015 tarihindeki TRN ve Hastalya'ya ait olan kısmın gerçeğe uygun değeri 358.681 TL olarak belirlenmiştir (Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 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.'nin, ilgili gayrimenkulün, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında, Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Antalya Büyükşehir Belediye İmar Müdürlüğü'nce bölgeye ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın onaylanması ve bunu takiben alışveriş merkezi için gerekli yasal izinlerin tamamlanması koşuluyla bir sakınca olmadığı görüşü mevcuttur. Bu nedenle Şirket, 9 Mart 2010 tarihinde gerçekleştirdiği Olağanüstü Genel Kurul'da, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde bulunan Antalya Deepo Alışveriş Merkezi'ni kayıtlı değerleri üzerinden "kısmi bölünme" yolu ile 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla tescil edilen TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş.'ye ("TRN") devretme kararı almıştır. İlgili transfer 31 Mart 2010 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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 gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

- vii. Grup, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi'nde kain 9.622 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Zafer Plaza Ekim 1999 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2016 tarihli 2015-019-GYO-013 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2015 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 312.857 TL olarak belirlenmiştir (Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2015 tarihli 2015-019-GYO-013 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2014 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 240.172 TL olarak belirlenmiştir). Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir.

- viii. Grup'un, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 44.729 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2016 tarihli 2015-019-GYO-019 tarihli 31 Aralık 2015 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 35.405 TL olarak belirlenmiştir (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).

Antalya Deepo AVM'ye ait arsanın yan parselinde bulunan ve 31 Aralık 2014 tarihinde Antalya Kepez Arsalar'ın içerisinde gösterilen 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 19.771 TL olan arsalar; 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Antalya Deepo AVM'nin büyüme projesi kapsamında diğer parseller ile birleştirilip tek parsel konumuna getirilmesinden dolayı "Antalya Deepo AVM ve büyüme projesi" üzerine transfer edilmiştir. Yine aynı sebepten ötürü, 30 Eylül 2015 tarihinde Hastalya Motorlu Vasıtalar Ticaret ve Sanayi A.Ş. hisselerinin %99,67'sine tekabül eden kısmını alınmasıyla Grup portföyüne dahil olan Hastalya arsası da aynı şekilde "Antalya Deepo AVM ve büyüme projesi" üzerine transfer edilmiştir (Not 10).

- ix. Grup'un, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kayabaşı Köyü'nde kain 60.833 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Grup henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2016 tarihli 2015-019-GYO-006 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2015 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 33.260 TL olarak belirlenmiştir (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).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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 gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

- x. Grup, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankuş 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 8 Ocak 2016 tarihli ve 2015-019-GYO-009 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2015 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 45.000 TL olarak belirlenmiştir (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).

- xi. Grup'un, 31 Aralık 2015 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 8 Ocak 2016 tarihli 2015-019-GYO-015 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2015 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 25.340 TL olarak belirlenmiştir (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).

- xii. Grup, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 18.209 m² alan üzerinde Mall of İstanbul Otel Kongre Merkezi ve Ofis Projesi yapılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2016 tarihli ve 2015-019-GYO-007 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2015 tarihindeki tarihindeki Torunlar GYO'ya ait olan kısmın gerçeğe uygun değeri toplam 144.143 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 2015 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 (Not 4). Torun Center Projesi'nin bir kısmının tamamlanması ile birlikte Grup, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ilgili şerefiye tutarını kısa vadeli stoklar altında sınıflandırmıştır.

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 2015 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 2015 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla 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
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri							
Mall of İstanbul AVM	132.015	86.995	317.427	404.422	-	10.200	-
Korupark AVM	87.828	71.682	124.421	196.103	-	556	-
Torium AVM	49.766	29.606	52.449	82.055	-	2.681	-
Torun Tower	52.138	50.983	248.220	299.203	-	1.968	-
Zafer Plaza AVM	27.900	20.347	72.685	93.032	-	-	-
Antalya Deepo AVM ve büyüme projesi	27.087	19.628	52.873	72.501	-	4.163	-
Antalya Kepez Arsalar	203	203	6.218	6.421	-	-	-
Mall of İstanbul Ofisler	120	120	10.954	11.074	-	-	-
Korupark bağımsız bölümler	-	-	1.797	1.797	-	-	-
Ara toplam	377.057	279.564	887.044	1.166.608	-	19.568	-
Konut ve ofis projeleri							
Torun Center	188.711	76.103	-	75.269	-	132.153	-
Mall of İstanbul	24.620	7.340	-	6.366	-	-	-
Korupark 3. Etap Konutlar	26.331	12.657	-	11.005	-	-	-
Korupark 1./2.Etap Konutlar	4.948	212	-	212	-	-	-
Nişstanbul Projesi	2.288	68	-	(74)	-	-	-
Torium konutlar	2.789	383	-	296	-	-	-
Ara toplam	249.687	96.763	-	93.074	-	132.153	-
İnşa aşamasında olan projeler							
Torun Center	-	-	-	-	-	112.333	-
5. Levent Projesi	-	-	-	-	-	142.363	-
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis projesi	-	-	77.714	77.714	-	33.358	-
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller							
Paşabahçe arazisi	-	-	21.873	21.873	-	466	-
Kemankeş binası	-	-	6.830	6.830	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	8.009	8.009	-	-	-
İştirakler							
Ankamall ve Crowne Plaza Hotel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	-	-	45.023
Netsel	-	-	-	-	-	-	5.068
Torunlar Özyazıcı	-	-	-	-	-	-	1.382
TTA	-	-	-	-	-	-	(1.334)
Dağıtılmamış	1.294	1.267	-	(19.156)	(1.071)	-	-
Toplam	628.038	377.594	1.001.470	1.354.952	(1.071)	440.241	50.139

(*) 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 2015 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 2014 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla 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
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	-
Nişistanbul 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 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 2015 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:

31 Aralık 2014
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

(*) 31 Aralık 2015 itibarıyla işletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı, projenin bir bölümünün tamamlanmasıyla birlikte tamamlanmış ve tamamlanmamış projelerin üzerine transfer edilmiştir (Not 10).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ (Devamı)

Hastalya

Not 1'in Hastalya başlığı altında açıklandığı üzere Şirket, 30 Eylül 2015 tarihinde Hastalya Motorlu Vasıtalar Ticaret ve Sanayi A.Ş. hisselerinin %99,67'sine tekabül eden kısmını 29.616 TL'lik bedelle satın almıştır. Bu satın alma neticesinde Hastalya Motorlu Vasıtalar Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin kontrolü Torunlar GYO'ya geçmiş ve bu tarihten itibaren Grup'un konsolide finansal tablolarında TFRS 10 "Konsolide Finansal Tablolar" standartları çerçevesinde tam konsolidasyon yönetimiyle konsolidasyona dahil edilmiştir.

Hastalya Motorlu Vasıtalar Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin, 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla varlıklarının ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2015
Nakit ve nakit benzerleri	2.816
Diğer dönen varlıklar	5
Toplam Dönen Varlıklar	2.821
Yatırım amaçlı gayrimenkuller - Arsa	26.500
Toplam Duran Varlıklar	26.500
Toplam Varlıklar	29.321
Ticari borçlar	3
Diğer yükümlülükler	88
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	91
Özkaynaklar	29.230
Toplam Özkaynaklar	29.230
Toplam Kaynaklar	29.321
30 Eylül 2015 itibarıyla net varlıkların değeri	29.230
Satın alma bedeli	29.616
Satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye (*)	386

(*) İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı; Hastalya'nın gelecekte Şirket'in diğer bağlı ortaklığı olan TRN ile birleştikten sonra Torunlar GYO'ya devrolması planlandığından, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerinin üzerine ilave edilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 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 2015	31 Aralık 2014
Kasa	5	1
Banka		
- Vadesiz mevduat	325	517
- Vadeli mevduat	902.710	774.579
Diğer hazır değerler	407	52
	903.447	775.149

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla konsolide nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Nakit ve nakit benzerleri	903.447	775.149
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(9.548)	(1.330)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	893.899	773.819

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
30 güne kadar	656.827	228.546
30 - 90 gün arası	246.620	546.603
	903.447	775.149

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

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Avro	46.654	148.248	116.409	328.356
ABD Doları	2.374	6.903	127.293	295.179
	155.151			623.535

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

	31 Aralık 2015 (%)	31 Aralık 2014 (%)
ABD Doları	2,28	2,70
Avro	1,89	2,55
Türk Lirası	12,35	11,14

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 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**

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Vadesi üç aydan uzun vadeli mevduatlar	-	83.579
	-	83.579

Finansal Borçlar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	751.182	314.375
Finansal kiralamalar	-	1.446
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	751.182	315.821
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	148.981	232.109
Finansal kiralamalar	189	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	149.170	232.109
Banka kredileri	1.898.932	2.087.945
Finansal kiralamalar	6.069	-
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	1.905.001	2.087.945
Toplam finansal borçlanmalar	2.805.353	2.635.875

a) Banka kredileri

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli banka kredileri	751.182	314.375
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	148.981	232.109
Uzun vadeli banka kredileri	1.898.932	2.087.945
	2.799.095	2.634.429

31 Aralık 2015	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	12,24	TL	134.782	134.782
	2,93	ABD Doları	131.453	382.213
	4,23	Avro	73.699	234.187
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5,01	ABD Doları	25.471	74.057
	2,59	Avro	23.579	74.924
Uzun vadeli banka kredileri	4,73	ABD Doları	501.458	1.458.040
	4,01	Avro	138.750	440.892
Toplam banka kredileri				2.799.095

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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 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

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
2016	-	609.492
2017	473.543	381.593
2018 ve sonrası	1.425.389	1.096.860
	1.898.932	2.087.945

b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vadeleri 1 yıla kadardır.

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
1 yıla kadar	189	1.446
1 yıl - 5 yıl	6.069	-
	6.258	1.446

Finansal kiralama yükümlülükleri ABD Doları ve Avro'dan oluşmaktadır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla orijinal para birimi ile 1.407 ABD Doları ve 682 Avro (31 Aralık 2014: 513 Avro) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen avanslar	94.653	30.364
Gelecek aylara ait giderler	6.327	3.657
	100.980	34.021

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

Verilen avanslar	89.651	95.040
Gelecek aylara ait giderler	2.817	3.740
	92.468	98.780

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar (*)	251.907	9.562
Ertelenmiş gelirler	7.828	5.930
	259.735	15.492

(*) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 247.751 TL'lik kısmı Torun Center projesi, 1.531 TL tutarındaki kısmı Mall of İstanbul projesi kapsamındaki ofis ve konutlara ilişkin ve kalan 2.625 TL tutarındaki kısımda diğer avanslardan oluşmaktadır.

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar (**)	717.542	389.459
	717.542	389.459

(**) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla alınan avansların tamamı 5. Levent projesi kapsamındaki konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2014 alınan avansların tamamı Torun Center Projesi kapsamındaki ofis ve konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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 2015	31 Aralık 2014
Alacak senetleri (*)	145.446	40.939
Ticari alacaklar	29.831	39.596
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 27)	19.227	20.439
Alınan çekler	6.560	3.866
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(3.056)	(2.777)
Eksi: Reeskont finansman gideri	(642)	(891)
	197.366	101.172
Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Alacak senetleri (*)	103.734	14.176
	103.734	14.176

(*) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 231.888 TL'si 5. Levent projesinden, 14.303 TL'si Mall of İstanbul projesinden 2.225 TL'si Torun Center konut ve ofis projesinden, geriye kalan 764 TL ise Korupark 3. Etap konut projelerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2014: Mall of İstanbul 48.144 TL, Torun Center 4.270 TL, Korupark 3. Etap 2.701 TL).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Dönem başı	(2.777)	(2.767)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(2.514)	(699)
Konusu kalmayan karşılıklar	2.235	689
Dönem sonu	(3.056)	(2.777)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
3-6 ay arası	(687)	(480)
6 aydan daha uzun	(2.369)	(2.297)
	(3.056)	(2.777)

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ticari borçlar	142.372	49.784
İlişkili taraflara borçlar (Not 27)	27.069	96.259
Borç senetleri	786	3.000
	170.227	149.043

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ticari borçlar (*)	-	71.000
	-	71.000

(*) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla uzun vadeli ticari borçların tamamı Özelleştirme İdaresi başkanlığından ihale ile alınan Paşabahçe arazisine ilişkin olup, bu tutar 30 Ağustos 2016 tarihinde ödeneceği için 31 Aralık 2015 döneminde sona eren konsolide finansal tablolarda kısa vadeli ticari borçlar altında sınıflandırılmıştır.

NOT 9 - DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer Finansal Varlıklar

Türev finansal araçlar

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer varlık	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer varlık
Forward işlemleri (**)	80.447	11.915	80.447	13.054
	80.447	11.915	80.447	13.054

(**) Grup'un 21.409 bin Avro nominal bedelli bir adet dövizli mevduatı karşılığında TL alış kontratı (forward) bulunmaktadır. Söz konusu kontratın 31 Aralık 2015 tarihi gerçeğe uygun değeri 11.915 TL'dir (31 Aralık 2014: 13.054 TL).

b) Diğer Finansal Yükümlülükler

Türev finansal araçlar

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer yükümlülük	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer yükümlülük
Swap işlemleri (***)	57.964	(3.926)	-	-
Tam teminatlı opsiyon sözleşmeleri (****)	29.076	(269)	244.755	(3.847)
	87.040	(4.195)	244.755	(3.847)

(***) Grup 2015 yılı içerisinde 20.529 bin Amerikan doları nominal bedelli bir adet dövizli mevduatı karşılığında TL alış kontratı (Swap) bulunmaktadır. Grup söz konusu kontratın 31 Aralık 2015 tarihi gerçeğe uygun değeri üzerinden 3.926 TL tutarındaki zararı finansal faaliyetlerden gider olarak kaydetmiştir.

(****) Grup, dövizli mevduatlarından 10 milyon Amerikan Doları tutarındaki mevduatı tam teminatlı opsiyon sözleşmesi çerçevesinde değerlendirmiş olup (31 Aralık 2014: sırasıyla 30 milyon Avro, 60 milyon Amerikan Doları ve 21 milyon TL) sözleşmenin karşı muhatabına opsiyon kullanma hakkı satarak 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 799 TL (31 Aralık 2014: 5.807 TL) opsiyon primi tahsil etmiştir. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ilgili opsiyon sözleşmelerinin gerçeğe uygun değeri 269 TL dir (31 Aralık 2014: 3.847 TL).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2015
Alışveriş Merkezleri ve Ofisler						
Mall of İstanbul	1.290.356	10.200	-	-	317.427	1.617.983
Torun Tower	928.091	1.968	-	-	248.220	1.178.279
Bursa Korupark AVM	882.235	556	-	-	124.421	1.007.212
Torium AVM	467.442	2.681	-	-	52.449	522.572
Antalya Deepo AVM ve büyüme projesi (***)	254.988	4.163	-	46.657	52.873	358.681
Bursa Zafer Plaza AVM	240.172	-	-	-	72.685	312.857
Korupark bağımsız bölümler	23.543	-	-	-	1.797	25.340
Mall of İstanbul Ofisler (****)	-	-	-	7.188	10.954	18.142
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi (*)	-	33.358	-	33.071	77.714	144.143
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi (**)	430.123	466	-	-	21.873	452.462
Kemankeş binası	38.170	-	-	-	6.830	45.000
Antalya Kepez Arsalar (***)	48.958	-	-	(19.771)	6.218	35.405
Kayabaşı arsa	25.251	-	-	-	8.009	33.260
Hastalya arsa (****)	-	26.886	-	(26.886)	-	-
	4.629.329	80.278	-	40.259	1.001.470	5.751.336

(*) Grup, Mall of İstanbul karma projesinin yan parselinde geliştirmekte olduğu projenin kullanım amacını kira geliri elde etme amaçlı otel, kongre merkezi ve ofis projesi olarak kararlaştırmıştır. Bu sebeple 31 Aralık 2014 tarihli konsolide finansal tablolarda uzun dönemli stoklarda izlenen proje maliyeti, yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

(**) Grup, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesinde (Eski Tekel Fabrikası) bulunan ve tapunun 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 2015 itibarıyla söz konusu alıma ilişkin kalan borç tutarı 73.136 TL'dir (Not 8).

(***) Antalya Deepo AVM'ye ait arsanın yan parselinde bulunan ve 31 Aralık 2014 tarihinde Antalya Kepez Arsalar'ın içerisinde gösterilen 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 19.771 TL olan arsalar; 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Antalya Deepo AVM'nin büyüme projesi kapsamında diğer parseller ile birleştirilip tek parsel konumuna getirilmesinden dolayı "Antalya Deepo AVM ve büyüme projesi" üzerine transfer edilmiştir. Yine aynı sebepten ötürü, 30 Eylül 2015 tarihinde Hastalya Motorlu Vasıtalar Ticaret ve Sanayi A.Ş. hisselerinin %99,67'sine tekabül eden kısmının alınmasıyla Grup portföyüne dahil olan Hastalya arsası da aynı şekilde "Antalya Deepo AVM ve büyüme projesi" üzerine transfer edilmiştir.

(****) Grup, Mall of İstanbul'da bulunan, 20 adet ofisi 2015 yılı içinde kiraya vermiştir. Bu sebeple ilgili ofisler maliyet değerleri ile yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilerek 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinden taşınmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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 2014 tarihi itibarıyla söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2014
Ofis ve Alışveriş Merkezleri ve Ofisler						
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 m2'lik 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 metrekare 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.

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerindeki kredilerden kaynaklanan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	2015 Orijinal Tutar	2014 Orijinal Tutar	Döviz cinsi	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Torun Tower	390.000	390.000	ABD Doları	1.133.964	904.371
Paşabahçe arazisi	375.000	375.000	ABD Doları	1.090.350	869.587
Mall of İstanbul	300.000	300.000	ABD Doları	872.280	695.670
Bursa Korupark AVM	225.000	225.000	Avro	714.960	634.658
Mall of İstanbul Ek Arsa	12.000	12.000	TL	12.000	12.000
				3.823.554	3.116.286

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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 2015	31 Aralık 2014
Konutlar ve ofis projeleri		
Tamamlanmış projeler		
- Torun Center projesi (*****)	534.140	-
- Mall of İstanbul projesi (*)	35.026	50.946
- Nishistanbul (***)	13.146	15.715
- Korupark 3. etap (**)	10.108	22.258
- Torium (****)	788	3.136
- Korupark 1. ve 2. etap (**)	-	4.109
Tamamlanmamış projeler		
- Torun Center projesi	538.338	-
	1.131.546	96.164

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kısa vadeli stoklar içerisinde yer alan Torium konutlar üzerinde 137 TL (31 Aralık 2014: 970 TL) ve Nishistanbul konutları üzerinde 1.385 TL (31 Aralık 2014: 1.398 TL) olmak üzere toplamda 1.522 TL (31 Aralık 2014: 2.484 TL) stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

(*) 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'lik 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 2015 itibarıyla 1.069 adet konut, 132 adet ofis ve 21 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 617.400 TL kesin satış geliri elde edilmiştir (31 Aralık 2014: 1.037 adet konut, 130 adet ofis ve 18 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 592.780 TL kesin satış geliri elde edilmiştir).

(**) Grup, Mayıs 2006 yılında Bursa Mudanya yolu üzerinde Bursa ili, Osmangazi İlçesi'nde 3 etap ve toplam 83.207 m²'lik arsa üzerinde Bursa Korupark Evleri projesine başlamıştır. Birinci etabın inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. 31 Aralık 2015 tarihine kadar 57.125 m² ve 343 konuttan oluşan projenin birinci etabının tamamının satışı ve teslimatı gerçekleştirilmiştir (31 Aralık 2014: 56.633 m²'lik 337 adet). Projenin İkinci etabının inşaatı 2009 yılında tamamlanmıştır. 31 Aralık 2015 tarihine kadar 66.722 m² ve 403 konuttan oluşan projenin ikinci etabının tamamının satışı ve teslimatı gerçekleştirilmiştir (31 Aralık 2014: 64.487 m²'lik 392 adet). Birinci ve ikinci etapta 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla satışlar sonrası kalan satılabilir daire bulunmaktadır (31 Aralık 2014: 486 m²'lik 6 adet daire ve 2.234 m²'lik 11 adet daire).

Projenin üçüncü etabı kapsamında 17 blok ve 678 konut 2 adet işyeri yer almakta olup, 20 Mart 2011 tarihi itibarıyla inşaatına, 30 Nisan 2011 itibarıyla de proje ön satışlarına başlanmıştır. 31 Aralık 2015 itibarıyla toplam 93.905 m²'lik 626 adet konutun satışı ve teslimatı gerçekleştirilmiştir (31 Aralık 2014: 83.873 m²'lik 557 adet).

(***) İstanbul İl, Yenibosna mahallesinde 243DS3A pafta, 338 ada, 1 parsel'de kayıtlı Nishistanbul projesinde bulunan 2 adet ofis (brüt 530 m²) ve 7 adet mağaza (brüt 1.718 m²) bulunmaktadır. Nishistanbul Projesinden henüz paylaşımı yapılmamış 5 adet işyeri (brüt 1.289 m²) üzerinde Torunlar GYO A.Ş.'nin %60 payı vardır.

(****) 31 Aralık 2015 itibarıyla, 5.723 m²'lik 53 adet konuttan, 5.292 m²'lik 50 adet konut satılmış olup, geriye 431 m²'lik 3 adet konut stoğu kalmıştır.

(*****) Torun Center Projesi 45.776 m²'si Kule Ofis, 36.382 m²'si Yatay Ofis, 77.988 m²'si Konut ve 15.312 m²'si Ticari Alan olmak üzere toplam 175.408 m² satılabilir alana sahiptir. Kule Ofis ve Yatay Ofislerin teslimine 31 Aralık 2015 tarihinde başlanmıştır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Kule Ofisten 30 adet 13.197 m² ile Yatay Ofislerden 13 adet 2.435 m² ofis teslimi gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2015 itibarıyla, şerefiye tutarı da projenin bir bölümünün tamamlanmasıyla birlikte tamamlanmış ve tamamlanmamış projelerin üzerine transfer edilmiştir (Not 4).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 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 2015	31 Aralık 2014
Tamamlanmamış projeler		
- 5.Levent projesi	174.059	31.696
- Torun Center projesi (*)	-	806.495
- Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi (**)	-	33.071
	174.059	871.262

(*) Grup, Torun Center projesindeki konutları ve ofislerin teslimine başlamıştır. Bu sebeple oluşan maliyet 31 Aralık 2015 dönemine ait konsolide finansal tablolarda kısa vadeli stoklara sınıflandırılmıştır.

(**) Grup, Mall of İstanbul karma projesinin yan parselinde geliştirmekte olduğu projenin kullanım amacını kira geliri elde etme amaçlı otel, kongre merkezi ve ofis projesi olarak kararlaştırmıştır. Bu sebeple 31 Aralık 2014 tarihli konsolide finansal tablolarda uzun dönemli stoklarda izlenen proje maliyeti 31 Aralık 2015 itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir (Not 10).

NOT 12 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2015	İlaveler	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
Maliyet					
Demirbaşlar	2.886	632	-	-	3.518
Taşıtlar	1.226	1.151	-	(85)	2.292
	4.112	1.783	-	(85)	5.810
Birikmiş Amortisman					
Demirbaşlar	(1.365)	(550)	-	-	(1.915)
Taşıtlar	(815)	(473)	-	73	(1.215)
	(2.180)	(1.023)	-	73	(3.130)
Net defter değeri	1.932				2.680

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 12 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	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

Maddi olmayan duran varlıklarda 2015 yılı içerisinde toplam 48 TL tutarında amortisman gideri olmuştur (31 Aralık 2014: 47). Bu şekilde cari dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilen toplam amortisman gideri 1.071 TL'dir (31 Aralık 2014: 666 TL).

NOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Diğer dönen varlıklar		
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.957	400
Katma Değer Vergisi ("KDV") alacağı	668	12.801
Diğer	228	430
	2.853	13.631
Diğer duran varlıklar		
KDV alacağı	67.209	102.650
	67.209	102.650
	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Ödenecek vergi ve fonlar	5.034	2.139
Gider tahakkukları	584	1.673
	5.618	3.812

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 14 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR**Diğer borçlar**

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Alınan depozito ve teminatlar	15.606	11.372
	15.606	11.372

Diğer alacaklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Verilen depozito ve teminatlar	920	1.030
Diğer	55	54
	975	1.084

NOT 15 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	258.781	14,83	223.805
TTA	40,00	29.389	40,00	30.723
Torunlar-Özyazıcı	60,00	23.982	60,00	22.600
Netsel	44,60	9.236	44,60	8.513
		321.388		285.641

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Dönem başı	285.641	275.754
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	50.091	20.146
İştiraklerden alınan temettüler	(14.392)	(12.402)
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	48	2.143
Dönem sonu	321.388	285.641

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelir ve giderler

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Yeni Gimat	45.023	16.068
Netsel	5.068	4.078
Torunlar-Özyazıcı	1.382	(82)
TTA	(1.334)	2.225
Torunlar GYO-Torunlar Gıda Proje Ortaklığı (*)	-	(3.429)
Toplam	50.139	18.860

(*) 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 2015 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 2015	31 Aralık 2014
Maliyet karşılığı	17.675	-
Dava karşılıkları (*)	3.580	1.974
	21.255	1.974

(*) Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Aralık 2015 itibarıyla 3.580 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2014: 1.974 TL). Grup avukatlarından alınan görüşlere göre ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

Uzun vadeli karşılıklar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kıdem tazminatı karşılığı	749	1.251
	749	1.251

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 2016 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 4.093 TL (1 Ocak 2015: 3.541 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 2015 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasında iskonto oranını %4,75; 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 2015	31 Aralık 2014
Alınan teminatlar	263.797	131.357

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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)

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel finansal kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
0-1 yıl arası	287.293	238.946
1-5 yıl arası	1.279.989	1.062.597
5-10 yıl arası	1.943.943	1.608.676

Yukarıda belirtilen asgari kira gelirlerinin hesaplanmasında; Mall of İstanbul, 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 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Şirket tarafından verilen		
Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	4.253.921	3.454.309
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	-	-
	4.253.921	3.454.309

31 Aralık 2015 itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 3.823.554 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2014: 3.116.286 TL) (Not 10).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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)

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
Avro	225.000	714.960	225.000	634.658
ABD Doları	1.065.000	3.096.594	1.065.000	2.469.628
TL	12.000	12.000	12.000	12.000
		3.823.554		3.116.286

Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM ve Torun Tower'a ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

Grup ayrıca bilanço tarihi itibarıyla inşaatı devam etmekte olan 5. Levent projesindeki kredili konut satışlarına ilişkin olarak, söz konusu konutların tamamlanıp tapuları sözleşme taraflarına devir oluncaya kadar kullanılan banka kredilerine garantör olmuştur.

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.

2014 yılı net dönem karı üzerinden dağıtılmak üzere ayrılan birinci temettü tutarı olan 50.000 TL üzerinden geri alınmış paylara tekabül eden 61 TL tutarındaki kar payı düşüldükten sonra 26 Mayıs 2015 tarihinde pay sahiplerine toplam 49.939 TL temettü dağıtımı gerçekleştirilmiştir. Şirket bu kar dağıtımına istinaden geri alınan hisselerle isabet eden 61 TL tutarındaki kar payını özkaynak altında yer alan "Geçmiş yıllar karları" hesap kaleminde muhasebeleştirilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 18 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket’in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	(%)	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	31 Aralık 2015
Aziz Torun	37,41	100.164	-	86.871	187.035
Mehmet Torun	37,40	-	100.156	86.871	187.027
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 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

(*) 5 Haziran 2015 tarihinde şirket ortaklarından Yunus Emre Torun; şirkette mevcut her biri 1 TL nominal değerli B ve C Grubu’na ait toplam 157 TL tutarındaki nama yazılı paylarının tümünü nominal değerleri karşılığında Mehmet Torun’a devretmiştir.

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 18 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Grup'un 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla özkaynak tablosu aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ödenmiş sermaye	500.000	500.000
Pay ihraç primi	25.770	25.770
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	37.852	21.184
İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri	(1.195)	(1.195)
Geçmiş yıllar karları	3.345.057	2.352.745
Net dönem karı	953.604	1.058.919
	4.861.088	3.957.423

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında yer alan dağıtılabilir net dönem karı 235.218.595 tam TL'dir.

NOT 19 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ

	2015	2014
Satış gelirleri		
Kira gelirleri	309.864	177.190
Konut ve ofis satış gelirleri	249.687	534.824
Ortak alan gelirleri	67.193	52.282
Diğer	1.294	8.944
	628.038	773.240

Satışların maliyeti

Satılan konut ve ofis maliyetleri	(152.924)	(427.596)
Ortak alan giderleri	(85.187)	(53.720)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(12.306)	(17.471)
Diğer	(27)	(8.210)
	(250.444)	(506.997)

Brüt kar	377.594	266.243
-----------------	----------------	----------------

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden ve ofislerden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Grup'un faal alışveriş merkezleri ve ofisleri, Ankara Ankamall, İstanbul Mall of İstanbul, Bursa Korupark, Bursa Zafer Plaza, Antalya Deepo, İstanbul Torium, İstanbul Torun Tower 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	2015	2014
Genel yönetim giderleri		
Vergi, resim ve harçlar (*)	(12.758)	(6.815)
Personel giderleri	(6.697)	(6.055)
Bağışlar	(2.492)	(495)
Danışmanlık giderleri	(987)	(1.164)
Taşınmaz giderleri	(893)	(1.614)
Amortisman giderleri	(891)	(409)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(402)	(317)
BİST giderleri	(297)	(163)
Diğer	(1.611)	(888)
	(27.028)	(17.920)

(*) Vergi, resim ve harçların önemli bir kısmı emlak vergilerinden oluşmaktadır, söz konusu emlak vergileri 2015 yılı için 11.698 TL, 2014 yılı için 6.484 TL'dir.

Pazarlama satış giderleri

	2015	2014
Reklam ve tanıtım giderleri (**)	(4.176)	(8.447)
Konut satışı pazarlama giderleri	(2.200)	(1.943)
Danışmanlık giderleri	(557)	(2.153)
Amortisman giderleri	(180)	(257)
Diğer	(942)	(836)
	(8.055)	(13.636)

(**) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla reklam giderlerinin 2.581 TL tutarındaki kısmı 5. Levent projesi, 1.039 TL tutarındaki kısmı Mall of İstanbul projesi (31 Aralık 2014: 4.485 TL); 115 TL tutarındaki kısmı ise Torun Center projesinin tanıtım ve reklam giderlerinden (31 Aralık 2014: 3.300 TL), kalan kısım ise Grup'un tanıtımı için katlanılan muhtelif giderlerden oluşmaktadır.

NOT 21 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	2015	2014
Satılan konut maliyetleri	(152.924)	(427.596)
Ortak alan giderleri	(85.187)	(53.720)
Vergi, resim ve harçlar	(12.758)	(6.815)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(12.306)	(17.471)
Personel giderleri	(6.697)	(6.055)
Reklam giderleri	(4.176)	(8.447)
Bağışlar	(2.492)	(495)
Konut satışı pazarlama giderleri	(2.200)	(1.943)
Danışmanlık giderleri	(1.544)	(3.317)
Amortisman giderleri	(1.071)	(666)
Taşınmaz giderleri	(893)	(1.164)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(402)	(317)
SPK/ BİST giderleri	(297)	(163)
Diğer	(2.580)	(10.384)
	(285.527)	(538.553)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	2015	2014
Diğer faaliyet gelirleri		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları (Not 10)	1.001.470	791.282
Kur farkı gelirleri, net	13.042	-
İnşaat sahası diğer gelirleri (*)	7.169	9.908
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 8)	2.235	689
Arsa satış geliri	-	4.993
Diğer	1.745	2.100
	1.025.661	808.972
Diğer faaliyet giderleri		
İnşaat sahası diğer giderleri (*)	(6.944)	(9.811)
Şüpheli ticari alacak karşılığı (Not 8)	(2.514)	(699)
Dava karşılıkları	(1.606)	(1.974)
Kur farkı gideri, net	-	(5.570)
Şantiye kazası giderleri, net	-	(2.122)
Diğer	(2.156)	(2.712)
	(13.220)	(22.888)

(*) 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.

NOT 23 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	2015	2014
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	58.571	36.762
Türev finansal araçlardan gelirler	-	15.014
	58.571	51.776
Finansal giderler		
Kur farkı gideri, net (*)	(370.273)	(66.255)
Faiz gideri	(125.502)	(120.118)
Türev finansal araçlardan giderler	(11.175)	-
	(506.950)	(186.373)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	2015	2014
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 2015	31 Aralık 2014
Hissedarlara ait net kar	953.604	1.058.919
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	500.000.000	500.000.000
Hisse başına kar (Tam TL)	1,91	2,12

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 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Cari dönem kurumlar vergisi	(3.108)	(2.943)
	(3.108)	(2.943)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflara borçlar		
Torunlar-Özyazıcı	22.151	22.039
Torun Yapı San. ve Tic. A.Ş.	2.287	74.052
Torun AVM	1.093	-
Torunlar Gıda	52	128
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	3	-
Diğer	1.483	40
	27.069	96.259

İlişkili taraflardan alacaklar

Torun AVM	18.223	19.464
Mehmet Torun	521	485
Aziz Torun	483	490
	19.227	20.439

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

b) 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

	2015	2014
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
Torun AVM	44.707	59.783
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	27.900	20.366
Mahmut Karabıyık	1.695	-
Torunlar Gıda	59	58
Yunus Emre Torun	30	-
Mehmet Torun	-	1.438
Aziz Torun	-	1.431
Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	-	28
	74.391	83.104

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 2015 yılı için 27.900 TL ve 2014 yılı için 20.366 TL kira geliri elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	2015	2014
İlişkili taraflardan yapılan alımlar		
Torun AVM	60.000	39.223
Torun Yapı	4.428	63.564
Torunlar Gıda	535	11.503
Torun-Turkmall İş Ortaklığı	-	180
	64.963	114.470

c) 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alınan faiz gelirleri ve ilişkili taraflara ödenen faiz giderleri aşağıdaki gibidir:

	2015	2014
Faiz gelirleri:		
Torun AVM	842	129
Torunlar Gıda	-	-
Torunlar Gyo-Torunlar Gıda Proje Ort.	-	2.516
Diğer	-	3
	842	2.648

	2015	2014
Faiz giderleri:		
Torun AVM	453	270
Torun Yapı	132	851
Torunlar Gıda	48	76
	633	1.197

d) Üst Yönetime Sağlanan Faydalar	2015	2014
Ücret ve primler	2.015	1.371

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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

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.

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

	Kayıtlı değer		Gerçeğe uygun değer	
	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Finansal borçlar	2.799.095	2.634.429	2.805.455	2.640.014

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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)

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

Finansal varlıklar	31 Aralık 2015 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	584.266	5.167.070
Türev araçlar	-	11.915	-

Finansal yükümlülükler	31 Aralık 2015 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Türev araçlar	-	4.195	-

Finansal varlıklar	31 Aralık 2014 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	542.502	4.086.827
Türev araçlar	-	13.054	-

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 öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Grup'un mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Grup yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir. Grup yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Grup, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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 2015 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	751.182	763.552	146.101	617.451	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	149.170	208.864	26.195	182.669	-	-
Diğer borçlar	15.606	15.606	-	15.606	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.141	1.141	1.141	-	-	-
Ticari borçlar	170.227	170.227	97.091	73.136	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	5.618	5.618	5.618	-	-	-
Ertelenmiş gelirler	259.735	259.735	-	259.735	-	-
Kısa vadeli karşılıklar	21.255	21.255	-	21.255	-	-
Diğer finansal yükümlülükler	4.195	4.195	269	3.926	-	-
	1.378.129	1.450.193	276.415	1.173.778	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Uzun vadeli borçlanmalar	1.905.001	2.130.253	-	-	1.837.440	292.813
Uzun vadeli karşılıklar	749	749	-	-	749	-
Ertelenmiş gelirler	717.542	717.542	-	-	717.542	-
	2.623.292	2.848.544	-	-	2.555.731	292.813
	4.001.421	4.298.737	276.415	1.173.778	2.555.731	292.813

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 yükümlülükler (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 2015 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)

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 2015 tarihinde ABD Doları ve Avro para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 7.392 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2014: 7.074 TL).

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	%12,35	%1,89	%2,28
Ticari alacaklar	%10,00	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	%12,24	%3,83	%3,26
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	-	%4,01	%4,73
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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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 faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	903.447	775.579
Finansal borçlar	811.009	621.769
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	1.994.344	2.014.106

Grup'un 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	902.710	-	-	737	903.447
Ticari alacaklar	-	178.139	103.734	-	281.873
İlişkili taraflardan alacaklar	19.227	-	-	-	19.227
Stoklar	-	-	-	1.131.546	1.131.546
Diğer alacaklar	975	-	-	-	975
Diğer dönen varlıklar	2.853	-	-	-	2.853
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	5.751.336	5.751.336
Maddi varlıklar	-	-	-	2.680	2.680
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	553	553
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	321.388	321.388
Peşin ödenmiş giderler	100.980	-	92.468	-	193.448
Diğer duran varlıklar	-	-	67.209	-	67.209
Uzun vadeli stoklar	-	-	-	174.059	174.059
Diğer finansal varlıklar	11.915	-	-	-	11.915
Toplam varlıklar	1.038.660	178.139	263.411	7.382.299	8.862.509
Finansal yükümlülükler	163.026	737.326	1.905.001	-	2.805.353
Ertelenmiş gelirler	-	259.735	717.542	-	977.277
Ticari borçlar	97.091	73.136	-	-	170.227
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	1.141	-	749	1.890
Diğer yükümlülükler	-	42.479	-	-	42.479
Diğer finansal yükümlülükler	269	3.926	-	-	4.195
Toplam kaynaklar	260.386	1.117.743	2.622.543	749	4.001.421
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	778.274	(939.604)	(2.359.132)	7.381.550	4.861.088

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
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 yükümlülükler	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

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 2015 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 2015 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015	Ticari alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	19.227	281.873	903.447
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	249.180	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	19.227	272.824	903.447
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	240.131	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan			
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	9.049	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	9.049	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	3.056	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.056)	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

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 değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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 2015	31 Aralık 2014
Grup 1	-	-
Grup 2	272.824	93.943
Grup 3	-	-
	272.824	93.943

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 sığa yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

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

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 2015 ve 2014 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Varlıklar	155.151	724.684
Yükümlülükler	(2.739.755)	(2.814.876)
Net bilanço pozisyonu	(2.584.604)	(2.090.192)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 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 2015 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	46.654	2.374	155.151
Toplam varlıklar	46.654	2.374	155.151
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari borçlar	(4.881)	(1.720)	(20.511)
Finansal yükümlülükler	(97.292)	(156.974)	(765.572)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(1.147)	(15.486)	(48.672)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(139.418)	(502.815)	(1.905.000)
Toplam yükümlülükler	(242.738)	(676.995)	(2.739.755)
Net bilanço pozisyonu	(196.084)	(674.621)	(2.584.604)
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	(196.084)	(674.621)	(2.584.604)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

Avro karşısında	(623.076)
Amerikan Doları karşısında	(1.961.528)
Net yabancı para pozisyonu	(2.584.604)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 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. Şirket 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	-	-	-
Döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünlerin net pozisyonu	-	-	-
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(178.750)	(683.941)	(2.090.192)
Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:			
Avro karşısında			(504.201)
Amerikan Doları karşısında			(1.585.991)
Net yabancı para pozisyonu			(2.090.192)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 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 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2015	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	(196.153)	196.153	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(196.153)	196.153	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(62.308)	62.308	-	-
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(62.308)	62.308	-	-

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	(158.599)	158.599	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(158.599)	158.599	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(50.420)	50.420	-	-
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(50.420)	50.420	-	-

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 2015 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 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Toplam yükümlülükler	4.001.421	3.285.054
Hazır değerler	(903.447)	(775.149)
Net yükümlülük	3.097.974	2.509.905
Özkaynaklar	4.861.088	3.957.423
Yatırılan sermaye	500.000	500.000
Net yükümlülük/ özkaynak oranı	%63,73	%63,42

NOT 30 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup, 27 Ocak 2016 tarihinde Antalya İli Kepez İlçesinde bulunan Antalya Deepo AVM'nin bulunduğu parsel üzerinde gerçekleştirilecek Deepo AVM'nin büyüme projesini de kapsayan otel, ofis ve ticari alanlardan oluşması planlanan karma proje inşaatının başlayabilmesi için İmar Kanunu'nun 21inci maddesi hükmü çerçevesinde alınması gereken "Yapı Ruhsatı"nı almıştır.

NOT 31 - 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 2015 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 31 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Bu kapsamda, portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	900.733	775.140
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	6.662.855	5.292.326
C İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	697.729	575.122
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		578.957	379.159
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	8.840.274	7.021.747
E Finansal borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	2.799.095	2.634.406
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	6.258	1.446
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan) (*)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	4.838.920	3.755.729
Diğer kaynaklar		1.196.001	630.166
D Toplam kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	8.840.274	7.021.747
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	900.733	775.140
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	900.733	775.140
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	430.367	309.450
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	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%	86%	>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	67%	87%	<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 Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	0%	0%	<10%

(*) 31 Aralık 2014 tarihinde Grup'un ilişkili taraflarından Torun Yapı San. ve Tic. A.Ş. ye olan ticari içerikli borç tutarı sehven portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü dipnotunda ilişkili taraflara diğer borç olarak gösterilmiştir. İlgili tutar 2015 yılındaki konsolide finansal tabloların portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü dipnotunda gerekli sınıflandırma yapılarak düzeltilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 31 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
TRN	99,99	330.248	310.307
Yeni Gimat	14,83	258.781	223.805
Hastalya	99,67	68.244	-
TTA	40,00	29.389	30.723
Netsel	44,60	9.236	8.513
Torunlar Özyazıcı	60,00	1.831	1.774
		697.729	575.122

Grup'un bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA, TRN ve Torunlar Özyazıcı'nın 31 Aralık 2015 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerleme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin 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 değerleme 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.

.....