

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

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Giriş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2023 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoğraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 16 Ağustos 2023

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR	6-45
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-8
NOT 2 ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-20
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	20-21
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	21-23
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	24
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	25-27
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER VE DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	27-28
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	28-29
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	30-31
NOT 10 STOKLAR	32
NOT 11 FİNANSAL YATIRIMLAR	33
NOT 12 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	33-34
NOT 13 ÖZKAYNAKLAR	35
NOT 14 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	36
NOT 15 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	36-37
NOT 16 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	37
NOT 17 FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	37-38
NOT 18 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	38
NOT 19 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	38-40
NOT 20 ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR	40
NOT 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	40-43
NOT 22 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	43
NOT 23 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	43-45

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansı	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 30 Haziran 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		3.945.242	1.992.124
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	2.191.347	920.715
Finansal Yatırımlar	11	112.570	-
Ticari Alacaklar		604.159	500.923
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8,19	10.026	31.836
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	594.133	469.087
Diğer Alacaklar		12.018	9.994
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		12.018	9.994
Stoklar	10	455.472	472.711
Peşin Ödenmiş Giderler	7	555.060	70.625
Diğer Dönen Varlıklar		14.616	17.156
Duran Varlıklar		37.480.685	37.267.443
Ticari Alacaklar		122.225	72.392
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	122.225	72.392
Diğer Alacaklar		1.181	1.181
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		1.181	1.181
Stoklar	10	668.989	428.306
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	994.695	985.776
Bağlı Ortaklıklar		484	484
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	35.661.456	35.744.435
Maddi Duran Varlıklar		29.245	32.358
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.049	1.524
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		1.049	1.524
Peşin Ödenmiş Giderler	7	1.361	987
Toplam Varlıklar		41.425.927	39.259.567

Takip eden açıklama ve notlar, ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansı	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 30 Haziran 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.294.672	2.123.004
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	748.340	687.842
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.204.017	1.119.600
Ticari Borçlar		133.388	115.169
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,19	58.123	34.393
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	8	75.265	80.776
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		3.308	3.587
Diğer Borçlar		44.826	36.594
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		44.826	36.594
Ertelenmiş Gelirler	7	63.470	95.741
Kısa Vadeli Karşılıklar		32.894	29.792
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		32.894	29.792
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		64.429	34.679
Uzun Vadeli Yükümlülükler		4.303.426	3.343.668
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.548.585	2.597.243
Ticari Borçlar		26.532	-
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,19	26.532	-
Ertelenmiş Gelirler	7	1.722.590	740.249
Uzun Vadeli Karşılıklar		5.719	6.176
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		5.719	6.176
ÖZKAYNAKLAR		34.827.829	33.792.895
Ödenmiş Sermaye	13	1.000.000	1.000.000
Geri Ödenmiş Paylar (-)		(5.930)	(5.930)
Paylara İlişkin Primler		25.770	25.770
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		45.542	45.542
<i>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</i>		45.542	45.542
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		136.190	74.421
Geçmiş Yıllar Karları		32.391.567	13.422.733
Dönem Net Karı		1.234.690	19.230.359
TOPLAM KAYNAKLAR		41.425.927	39.259.567

Takip eden açıklama ve notlar, ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansı	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2023	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2022
Hasılat	14	1.679.204	867.744	1.149.171	568.291
Satışların Maliyeti (-)	14	(316.369)	(143.039)	(209.185)	(110.143)
BRÜT KAR		1.362.835	724.705	939.986	458.148
Genel Yönetim Giderleri (-)	15	(86.527)	(46.538)	(55.190)	(40.221)
Pazarlama Giderleri (-)	15	(34.239)	(19.777)	(55.689)	(29.281)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	43.278	10.664	8.077	6.623
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(4.373)	(603)	(8.355)	(5.765)
ESAS FAALİYET KARI		1.280.974	668.451	828.829	389.504
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	3	92.758	49.062	61.346	33.471
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		1.373.732	717.513	890.175	422.975
Finanman Gelirleri	17	152.575	95.262	25.588	1.124
Finansman Giderleri (-)	17	(291.617)	(148.963)	(599.094)	(278.706)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		1.234.690	663.812	316.669	145.393
DÖNEM NET KARI		1.234.690	663.812	316.669	145.393
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	18	1,23	0,66	0,32	0,15
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.234.690	663.812	316.669	145.393

Takip eden açıklama ve notlar, ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Dönem Net Karı/(Zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2022								
itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	4.564	74.421	7.677.196	5.745.537	14.521.558
Transferler	-	-	-	-	-	5.745.537	(5.745.537)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	316.669	316.669
30 Haziran 2022								
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	4.564	74.421	13.422.733	316.669	14.838.227
1 Ocak 2023								
itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	45.542	74.421	13.422.733	19.230.359	33.792.895
Transferler	-	-	-	-	61.769	19.168.590	(19.230.359)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	1.234.690	1.234.690
Temettü ödemeleri	-	244	-	-	-	(200.000)	-	(199.756)
30 Haziran 2023								
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.686)	25.770	45.542	136.190	32.391.323	1.234.690	34.827.829

Takip eden açıklama ve notlar, ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2023	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.541.917	867.954
Dönem Karı/(Zararı)		1.234.690	316.669
Dönem Net Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		253.765	689.602
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		10.595	5.155
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.218	(167)
Şüpheli alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	8	(15)	(480)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	112.478	267.366
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler		-	171.937
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		241.439	307.137
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(92.758)	(61.346)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	9	(20.192)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		53.462	(138.145)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(153.054)	(89.866)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(2.024)	379
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(112.570)	-
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(223.444)	2.431
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(484.809)	(52.758)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		44.751	56.807
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		8.232	(25.161)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		950.070	(39.077)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		26.310	9.100
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.541.917	868.126
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(172)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		186.131	29.763
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(879)	(930)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(68.807)	(18.427)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	9	171.978	-
Alınan temettüler	3	83.839	49.120
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(481.695)	(720.540)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	1.523.033	1.019.106
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(1.544.048)	(1.392.996)
Ödenen faiz		(389.220)	(371.076)
Alınan faiz		128.296	24.426
Ödenen temettüler		(199.756)	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış	5	1.246.353	177.177
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	913.287	240.299
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	2.159.640	417.476

Takip eden açıklama ve notlar, ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Torunlar GYO" veya "Şirket"). 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 Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 58'dir (31 Aralık 2022: 51) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 13).

Şirket, Türkiye'de İstanbul Ticaret Sicil Odası'na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır: Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkmazı 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 SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir.

Torunlar GYO A.Ş. 13 Mart 2018 tarihi itibarıyla TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin hisselerinin 100%'ünü satın almıştır. Bu sebeple 31 Mart 2018 tarihinden itibaren finansal tablolar hazırlanmaktadır. TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin, esas faaliyet alanı ve Şirket'in TRN sermayesine iştirak oranı aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyette bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	2023 İştirak oranı %	2022 İştirak oranı %
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.	Türkiye	Otel Yönetimi	100	100

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 30 Haziran 2023 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

Şirket	Faaliyet alanı	Müşteşebbis ortaklar
TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. ("TTA")	AVM projesi	Anaterra Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

İhalenin kazanılması sonucunda belediye ile yapılan anlaşma ile finansal kiralama çerçevesinde kazanılmış bu hak TMS 40 kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına girmesi ve gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi sebebiyle yatırım amaçlı gayrimenkuller kapsamında değerlendirilmiştir.

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

Bağlı ortaklık

TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.

Şirket, 12 Mart 2018 tarihinde 109 TL değer tespiti yapılan; nominal beher değeri 0,22 TL olan, 500.000 nominal adet olan TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin hisselerinin %100'ünü 109 TL bedel karşılığı alınmasına karar verilmiştir. Şirket, TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.'yi finansal tablolara %100 oranında yansıtmıştır.

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 finansal tablolara özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN 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. Şirket'in Netsel üzerinde önemli derecede etkisi olduğundan finansal tablolara özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Geriye kalan %0,40'lık kısım Torun ailesinin kontrolündendir.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket 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 yatırım amaçlı gayrimenkullerin dışında, tarihi maliyet esasına 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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki özet konsolide olmayan 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" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Ayrıca ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolar, KGGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket'in, 1 Ocak - 30 Haziran 2023 hesap dönemine ait ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 16 Ağustos 2023 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ("fonksiyonel para birimi"). Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk Lirası ("TL") olup, raporlama para birimi bin TL'dir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 30 Haziran 2023 tarihli özet konsolide olmayan finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Konsolide olmayan finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihli ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca yayımlanmış olduğu finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine uygun olarak hazırlanmakta olup, 30 Haziran 2023 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023 (%)	31 Aralık 2022 (%)
TTA	40,00	40,00
	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	6.267	8.993
Duran varlıklar	258.720	261.697
Toplam varlıklar	264.987	270.690
Kısa vadeli yükümlülükler	34.664	49.414
Uzun vadeli yükümlülükler	15.392	15.391
Özkaynaklar	214.931	205.885
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	264.987	270.690
Net dönem karı	9.045	7.543

Bir Şirket şirketinin faaliyetlerini müşterek yürütülen faaliyetler kapsamında gerçekleştirdiği durumlarda, müşterek faaliyetleri gerçekleştiren Şirket, aşağıdakileri müşterek faaliyetlerdeki payı oranında finansal tablolarına dahil eder:

- Müşterek faaliyetlerde sahip olduğu varlıklardaki payı ile birlikte varlıklarını;
- Müşterek faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile birlikte yükümlülükleri;
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürün/çıktının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelir;
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıktının satışından elde edilen gelir payı ve
- Ortak olarak üstlenilen giderler ile birlikte payına düşen tüm giderler.

Şirket, müşterek faaliyet çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsayan TFRS uyarınca muhasebeleştirir.

İştirakler

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla iştiraklerdeki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir:

	30 Haziran 2023 (%)	31 Aralık 2022 (%)
Netsel	44,60	44,60
Yeni Gimat	14,83	14,83

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Toplam varlıklar	6.465.433	6.137.988
Toplam yükümlülükler	481.619	181.309
Net dönem karı	508.586	3.135.583

(*) Yukarıda belirtilen birleştirilmiş tutarlar, özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilen iştiraklerin özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme amaçlı sınıflandırmalar ve düzeltme kayıtları sonrası kendi solo finansal tablolarında gösterildiği şekli ile bakiyelerini ifade etmektedir. İştiraklerden elde edilen tutarlar, şirketlerin faaliyetlerinin sonuçlarının tamamını içermektedir.

Yeni Gimat'dan elde edilen tutarlar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Toplam varlıklar	6.024.308	5.983.417
Toplam yükümlülükler	112.119	94.073
Net dönem karı	448.046	3.087.170

Netsel'den elde edilen tutarlar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Toplam varlıklar	176.138	154.571
Toplam yükümlülükler	104.513	87.236
Net dönem karı	51.495	48.413

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İşletmenin sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

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.

2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları;** Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna kullanıldığının açıklanması ile uygulanır. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

b. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının şeffaflığını ve bunların bir şirketin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite riskine maruz kalması üzerindeki etkilerini arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıt niteliğindedir.
- **TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatlar hakkında önemli bilgilerin açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Şirket söz konusu standart değişikliklerinin etkilerini analiz etmekte olup, geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Ara dönem özet finansal tabloların hazırlanması sürecinde yönetim, konsolide olmayan finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan (aşağıda ele alınan tahminler dışındaki) aşağıdaki yorumları yapmıştır:

Ara dönem özet konsolide olmayan 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. 30 Haziran 2023 tarihli ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan varsayım ve önemli muhasebe tahminlerinde önceki yılda kullanılanlara göre değişiklik olmamıştır. 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 olmayan 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, nihai büyüme oranları, kapitalizasyon oranları ve emsal m² değerleri ilerideki sayfalarda sunulmaktadır.

Şirket, 2022 yıl sonunda yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını bağımsız bir değerlendirme şirketine yaptırmıştır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapıldığından, 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet finansal tablolarda 2022 yılında yapılan değerlendirme çalışması sonucu kabul edilen değerler kullanılmıştır. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket yönetimi ilgili gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerindeki etkileri değerlendirmiş ve bu değerlendirme sonucunda 2022 yılı için öngörülen gelirler ile 6 aylık gerçekleştirmeler arasında olumsuz bir etki görülmemiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli özet finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

30 Haziran 2023	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Antalya Deepo AVM	6 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%10-20	%8	-
Mall of Antalya	6 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%10-20	%8	-
Antalya Kepez arsalar	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	6.612
Bursa Korupark AVM	6 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%10-20	%7	-
Torium AVM ve 2 Yurt	6 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%10-15	%8-9	-
Bursa Zafer Plaza AVM	6 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%10-20	%7	-
Mall of İstanbul AVM	6 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%10-20	%8	-
Torun Tower	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	56.608
Paşabahçe projesi	6 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%10-15	%10	-
İstanbul İkitelli Kayabaşı arsa	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	9.740
Karaköy Otel projesi	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	441.195
Bursa Korupark bağımsız bölümler	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	23.755
5.Levent Çarşı	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	70.600
MOİ Ofis ve Ticari	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	40.358
MOİ 2. Etap Ofis ve Ticari	6 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%10-20	%7-10	-
MOİ 3. Etap	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	14.620
Torun Center Ofis ve Ticari	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	87.905
Torun Center	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	37.831

31 Aralık 2022	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Antalya Deepo AVM	6 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%10-20	%8	-
Mall of Antalya	6 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%10-20	%8	-
Antalya Kepez arsalar	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	6.612
Bursa Korupark AVM	6 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%10-20	%7	-
Torium AVM ve 2 Yurt	6 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%10-15	%8-9	-
Bursa Zafer Plaza AVM	6 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%10-20	%7	-
Mall of İstanbul AVM	6 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%10-20	%8	-
Torun Tower	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	56.608
Paşabahçe projesi	6 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%10-15	%10	-
İstanbul İkitelli Kayabaşı arsa	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	9.740
Karaköy Otel projesi	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	441.195
Bursa Korupark bağımsız bölümler	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	23.755
5.Levent Çarşı	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	70.600
MOİ Ofis ve Ticari	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	40.358
MOİ 2. Etap Ofis ve Ticari	6 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%10-20	%7-10	-
MOİ 3. Etap	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	14.620
Torun Center Ofis ve Ticari	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	87.905
Torun Center	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	37.831

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

31 Aralık 2022 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 15.265.605 TL olan gayrimenkullerin (31 Aralık 2021: 7.563.902 TL) değerlemelerindeki emsal m² birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 152.656 TL az ya da fazla olacaktı (31 Aralık 2021: 75.639 TL az ya da fazla).

- i. Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 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 AVM ve büyüme projesi (Mall of Antalya) Nisan 2020 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 Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/4842 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.703.700 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-4566 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.728.585 TL olarak belirlenmiştir).

- ii. Şirket'in, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 57.680 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022-4829 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 239.860 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2022-4552 tarihli 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 98.000 TL olarak belirlenmiştir).

- iii. Şirket, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 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 Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022-4831 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.781.600 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-4454 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.150.000 TL olarak belirlenmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- iv. Şirket, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 181.295 m² kiralanabilir alan içerisinde Mall of İstanbul Alışveriş Merkezi 23 Mayıs 2014 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022-4834 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 9.115.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-4557 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 4.800.000 TL olarak belirlenmiştir).

- v. Şirket, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde kain 44.571 m² yüzölçümlü alan üzerine Torium Alışveriş Merkezi ve 2 Adet Öğrenci yurdu projesini gerçekleştirmiştir. Torium AVM projesi tamamlanmış olup, AVM 30 Ekim 2010 tarihinde ziyarete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022-4832 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.259.130 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-4555 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 800.000 TL olarak belirlenmiştir).

- vi. Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi'nde kain 70.644 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur ve 3.935 m² alanlı iskele ve rıhtım için 49 yıllık kullanım hakkına sahiptir. Söz konusu arsa üzerinde 5 Yıldızlı Otel ve Apart Otel projesi yapılması planlanmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022-4841 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.700.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-4565 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.087.450 TL olarak belirlenmiştir).

- vii. Şirket, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 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 Şirket portföyünde yer alan Torun Tower ofis projesinin, 30 katına tekabül eden 60.023 m² bölümünün kiralanmasına ilişkin sözleşme imzalanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022-4835 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.000.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-4558 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.700.000 TL olarak belirlenmiştir).

- viii. Şirket, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 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 Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022-4830 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 567.200 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-4553 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 457.000 TL olarak belirlenmiştir).

- ix. Şirket'in, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 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 Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022-4826 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 455.660 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-4549 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 248.805 TL olarak belirlenmiştir).

- x. Şirket, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi'nde kain 1.479 m² yüzölçümlü arsa üzerinde binası mevcuttur. Bina restore edilerek otel projesi gerçekleştirilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022-4845 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 672.880 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-4569 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 177.340 TL olarak belirlenmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xi. Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain Bursa Korupark Alışveriş Merkezi'nin eklentileri olan sosyal tesisler, ofis ve depoları bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022-4831 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 103.500 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-1638 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 58.917 TL olarak belirlenmiştir).

- xii. Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 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 2022 yılında tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022-4844 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu ofislerin 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 2.052.200 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-4559 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 1.093.500 TL olarak belirlenmiştir).

- xiii. Şirket, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde 2.177 m² kiralanabilir alana sahip 20 adet ofis ve 2 adet konuttan oluşan 22 adet üniteyi kiraya vermiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022-4836 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2022 gerçeğe uygun değeri toplam 131.185 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-4559 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 gerçeğe uygun değeri toplam 81.510 TL olarak belirlenmiştir).

- xiv. 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi'nde Torun Center projesinde yer alan 67.945 m² kiralanabilir alana sahip işyeri, ofis ve ticari ünitelerden oluşan bir kısmı 2020 yılında kiraya verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022-4840 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 4.344.255 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-4564 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.146.510 TL olarak belirlenmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xv. Şirket, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Güzeltepe Mahallesi'nde 5. Levent projesinde yer alan 50 adet kiralanabilir alana sahip işyeri, ofis ve ticari üniteleri bulunmaktadır

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022-4827 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 441.265 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-4567 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 220.525 TL olarak belirlenmiştir).

- xvi. Şirket'in, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi'nde kâin 12.132 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022-4828 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 177.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-1629 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 116.550 TL olarak belirlenmiştir).

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla "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", 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" ve 9 Ekim 2021 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

	30 Haziran 2023		31 Aralık 2022	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	876.778	14,83	873.390
TTA	40,00	85.972	40,00	82.354
Netsel	44,60	31.945	44,60	30.032
		994.695		985.776

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

	30 Haziran 2023		31 Aralık 2022	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	876.778	14,83	873.390
TTA	40,00	85.972	40,00	82.354
Netsel	44,60	31.945	44,60	30.032
		994.695		985.776
		1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	
Dönem başı		985.776	515.842	
İştiraklerden gelir ve giderler (net)		89.140	59.992	
İştiraklerden alınan temettüleri		(83.839)	(49.120)	
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)		3.618	1.354	
Dönem sonu		994.695	528.068	

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Yeni Gimat	66.173	36.667	47.295	24.219
Netsel	22.967	10.040	12.697	8.304
TTA	3.618	2.355	1.354	948
Toplam	92.758	49.062	61.346	33.471

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları özkaynaktan pay alma yöntemiyle ara dönem özet konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.

NOT 4 - 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 Şirket'in finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Şirket'in faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen faaliyet kolunda takip etmektedir. Yönetim, kar veya zarar tablosunda finansman geliri/gideri öncesindeki faaliyet karına kadar bölümlerinin performansını takip edip değerlendirmektedir. Şirket'in finansman faaliyetlerini oluşturan kredi ve mevduatların tamamı projeler ile eşlendirilemediği ve genellikle karma projeler ile ilgili oldukları için Yönetim finansman faaliyetlerini bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. Buna ek olarak Yönetim, toplam varlık ve yükümlülüklerini de bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Haziran 2023 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı / (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	567.316	451.425	-	431.858	-	-	431.858	11.520
Korupark AVM	253.203	198.962	-	196.638	-	-	196.638	4.129
Torun Tower	138.109	137.279	-	132.731	-	-	132.731	-
Mall of Antalya	125.314	91.395	-	88.834	-	-	88.834	354
Torium AVM	123.680	64.780	-	61.031	-	-	61.031	11.343
Antalya Deepo AVM	92.137	72.487	-	71.264	-	-	71.264	1.664
MOI 2. Etap Ofis, Ticari Alan ve Hilton Otel	26.417	24.829	-	20.281	-	-	20.281	16.490
Zafer Plaza AVM	43.200	37.867	-	37.610	-	-	37.610	-
Torun Center Ofis ve Ticari	32.042	26.060	-	21.802	-	-	21.802	-
5. Levent çarşı	5.009	4.146	-	4.146	-	-	4.146	-
Torium Yurtlar	4.436	3.026	-	3.026	-	-	3.026	-
Korupark bağımsız bölümler	617	420	-	420	-	-	420	-
MOI Ofis ve Ticari	1.166	840	-	840	-	-	840	-
Ara toplam	1.412.646	1.113.516	-	1.070.481	-	-	1.070.481	45.500
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	219.493	205.485	-	205.485	-	-	205.485	-
Mall of İstanbul High Residence	36.227	33.393	-	33.393	-	-	33.393	-
Mall of İstanbul Yatay Ofis	542	542	-	542	-	-	542	-
Korupark 3. Etap Konutlar	10.283	9.886	-	9.886	-	-	9.886	-
5. Levent Projesi	13	13	-	13	-	-	13	-
Ara toplam	266.558	249.319	-	249.319	-	-	249.319	-
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi 2. Etap	-	-	-	-	-	-	-	240.683
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	9.978
Karaköy oteli	-	-	-	-	-	-	-	-
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	13.329
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler								
ANKAmall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	66.173	-	66.173	-
Netsel	-	-	-	-	22.967	-	22.967	-
TTA	-	-	-	-	3.618	-	3.618	-
Dağıtılmamış	-	-	-	(38.826)	-	(139.042)	(177.868)	-
Toplam	1.679.204	1.362.835	-	1.280.974	92.758	(139.042)	1.234.690	309.490

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Haziran 2022 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre Şirketlanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı / (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	311.377	244.222	-	244.222	-	-	244.222	2.151
Korupark AVM	136.631	103.484	-	103.484	-	-	103.484	1.137
Torun Tower	73.717	73.591	-	70.993	-	-	70.993	-
Torium AVM	61.696	33.237	-	33.237	-	-	33.237	8.942
Mall of Antalya	65.066	44.640	-	44.640	-	-	44.640	432
Antalya Deepo AVM	48.305	36.752	-	36.752	-	-	36.752	5
Mall of İstanbul 2. Etap								
High Residence ve Hilton Otel	30.182	29.396	-	29.396	-	-	29.396	822
Zafer Plaza AVM	4.000	19.127	-	19.127	-	-	19.127	-
Torun Center	11.202	9.256	-	9.256	-	-	9.256	-
5. Levent çarşı	3.709	3.518	-	3.518	-	-	3.518	-
Torium Yurtlar	1.998	1.985	-	1.985	-	-	1.985	136
Korupark bağımsız bölümler	266	81	-	81	-	-	81	-
Ara toplam	748.149	599.289	-	596.691	-	-	596.691	13.625
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	315.123	289.896	-	221.092	-	-	221.092	-
Mall of İstanbul	40.718	35.618	-	26.996	-	-	26.996	-
5. Levent Projesi	24.922	15.183	-	11.715	-	-	11.715	-
Ara toplam	380.763	340.697	-	259.803	-	-	259.803	-
İnşa aşamasında olan projeler								
5.Levent Projesi 2. Etap	-	-	-	-	-	-	-	37.635
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	108
Karaköy oteli	-	-	-	-	-	-	-	4.694
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler								
ANKAmall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	47.295	-	47.295	-
Netsel	-	-	-	-	12.697	-	12.697	-
TTA	-	-	-	-	1.354	-	1.354	-
Dağıtılmamış	259	-	-	(27.665)	-	(573.506)	(601.171)	-
Toplam	1.149.171	939.986	-	828.829	61.346	(573.506)	316.669	56.062

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Banka	2.191.092	920.635
Vadesiz mevduatlar	190.119	5.976
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	2.000.973	914.659
Diğer hazır değerler	255	80
	2.191.347	920.715

30 Haziran 2023 ve Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	2.191.347	920.715
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(31.707)	(7.428)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	2.159.640	913.287

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
30 güne kadar	2.000.973	914.659
	2.000.973	914.659

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

	30 Haziran 2023		31 Aralık 2022	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	32.557	840.723	2.255	42.165
Avro	2.010	56.590	2.137	42.601
		897.313		84.766

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
ABD Doları	%3,25	%3,75
Avro	%3,00	%3,00
Türk Lirası	%35,06	%24,00

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

Finansal Borçlar

30 Haziran 2023

31 Aralık 2022

Finansal borçlanmalar

Banka kredileri	748.340	687.842
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	748.340	687.842
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.203.304	1.113.246
Finansal kiralamalar	713	6.354
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	1.204.017	1.119.600
Banka kredileri	2.548.585	2.597.243
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	2.548.585	2.597.243
Toplam borçlanmalar	4.500.942	4.404.685

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen, toplam 8.666.624 TL tutarında (31 Aralık 2022: 7.596.204 TL) yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır.

Banka kredileri

30 Haziran 2023

31 Aralık 2022

Kısa vadeli banka kredileri	748.340	687.842
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	1.203.304	1.113.246
Uzun vadeli banka kredileri	2.548.585	2.597.243
Toplam borçlar	4.500.229	4.398.331

30 Haziran 2023	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	17,99	TL	748.340	748.340
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	14,32	TL	1.203.304	1.203.304
Uzun vadeli banka kredileri	14,35	TL	1.838.344	1.838.344
	8,39	Avro	25.227	710.241
Toplam banka kredileri				4.500.229

(*) Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları, kredilerin sabit ve değişken faizlerinin ağırlıklı ortalamalarıdır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2022	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	16,30	TL	687.842	687.842
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	14,37 4,84	TL Avro	1.048.980 3.218	1.048.980 64.266
Uzun vadeli banka kredileri	14,94 4,84	TL Avro	1.825.971 38.620	1.825.971 771.272
Toplam banka kredileri				4.398.331

(*) Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları, kredilerin sabit ve değişken faizlerinin ağırlıklı ortalamalarıdır.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
2024	301.601	928.698
2025	1.012.766	764.984
2026	855.222	633.077
2027 ve sonrası	378.996	270.484
	2.548.585	2.597.243

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
1 yıla kadar	713	6.354
	713	6.354

Finansal kiralama yükümlülükleri Avro'dan oluşmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2023 itibarıyla % 3,56 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 25 Avro (31 Aralık 2022: %3,56 faiz oranı ve 367 Avro) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin önemli bir kısmı Şirket'in 27 Mayıs 2016 tarihinde yapmış olduğu satış ve geri kiralama sözleşmesine istinaden Ak Finansal Kiralama A.Ş.'ye sattığı ve geri kiraladığı yatırım amaçlı gayrimenkullerin altında gösterdiği AVM'lere ait ekipmanlara ilişkin finansal kiralama yükümlülüklerinden oluşmaktadır. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal kiralama işlemlerinin faiz oranı %3,56'dır (31 Aralık 2022: %3,56).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

	2023	2022
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	4.404.685	5.038.013
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	1.523.033	1.019.106
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.544.048)	(1.392.996)
Kur farkı gideri	241.439	307.137
Faiz tahakkuklarındaki değişim	(124.167)	(78.122)
30 Haziran itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	4.500.942	4.893.138

NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER VE DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	531.059	56.542
Gelecek aylara ait giderler	24.001	14.083
	555.060	70.625
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	970	970
Gelecek yıllara ait giderler	391	17
	1.361	987
	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	38.480	81.276
Ertelenmiş gelirler	24.990	14.465
	63.470	95.741

(*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 35.966 TL'lik kısmı Torun Center projesi, 2.514 TL'lik kısmı 5. Levent projesine ait avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 47.049 TL'lik kısmı Torun Center projesi, 25.327 TL'lik kısmı Mall of İstanbul 2. Etap projesi, 6.640 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 2.260 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesine ait avanslardan oluşmaktadır.).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER VE DİĞER KISA VE
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)**

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	1.722.590	740.249
	1.722.590	740.249

(*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş uzun vadeli satış taahhütlerinin tamamı 5. Levent projesinin 2.Etapından oluşmaktadır. İlgili avans tutarının 1.231.117 TL'si peşin olarak, 491.473 TL'si alacak senedi olarak alınmıştır.

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Alacak senetleri (*)	400.124	307.585
Ticari alacaklar	216.707	184.215
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 19)	10.026	31.836
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(22.698)	(22.713)
	604.159	500.923

Uzun vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Alacak senetleri (*)	122.225	72.392
	122.225	72.392

(*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 491.473 TL'si 5. Levent projesinin 2. Etapından, 15.962 TL'si Torun Center projesinden, 12.160 TL'si Mall of İstanbul projesinden, 2.199 TL'si 5. Levent projesinden ve 587 TL'si AVM kiracılarından oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 303.978 TL'si 5. Levent 2. Etap projesine ait henüz teslimi yapılmamış olan dairelerin satışlarından, 22.800 TL'si Mall of İstanbul projesinden, 52.578 TL'si Torun Center projesinden, 621 TL'si 5. Levent projesinden oluşmaktadır).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
Dönem başı	(22.713)	(22.827)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	(276)
Konusu kalmayan karşılıklar	15	756
Dönem sonu	(22.698)	(22.347)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
3 – 6 ay arası	-	(1.264)
6 aydan daha uzun	(22.698)	(21.449)
	(22.698)	(22.713)

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 19)	58.123	34.393
Ticari borçlar	57.368	80.776
Borç Senetleri	17.897	-
	133.388	115.169

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 19)	26.532	-
	26.532	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Haziran 2023
Alışveriş-Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	9.115.000	11.520	-	-	-	9.126.520
Torun Tower	6.000.000	-	-	-	-	6.000.000
Torun Center	4.344.255	-	(151.786)	-	-	4.192.469
Bursa Korupark AVM	3.781.600	4.129	-	-	-	3.785.729
Mall of Antalya	2.088.260	354	-	-	-	2.088.614
Mall of İstanbul 2. Etap						
High Residence ve Hilton Otel	2.052.200	16.490	-	-	-	2.068.690
Antalya Deepo AVM	1.615.440	1.664	-	-	-	1.617.104
Torium AVM	1.150.000	11.343	-	-	-	1.161.343
Bursa Zafer Plaza AVM	567.200	-	-	-	-	567.200
5. Levent çarşı	441.265	-	-	-	-	441.265
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	131.185	-	-	-	-	131.185
Korupark bağımsız bölümler	103.500	-	-	-	-	103.500
Torium Yurt 1	38.430	-	-	-	-	38.430
Torium Yurt 2	70.700	-	-	-	-	70.700
İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller						
Paşabahçe projesi (*)	2.700.000	9.978	-	-	-	2.709.978
Karaköy otel	672.880	13.329	-	-	-	686.209
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Kayabaşı arsa	455.660	-	-	-	-	455.660
Antalya Kepez Arsalar	239.860	-	-	-	-	239.860
Mall of İstanbul 3. Etap	177.000	-	-	-	-	177.000
	35.744.435	68.807	(151.786)	-	-	35.661.456

- (*) Şirket, 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. İlgili projeye ait yapı ruhsatı 7 Eylül 2020 alınmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Haziran 2022
Alışveriş-Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	4.800.000	2.151	-	-	-	4.802.151
Torun Tower	2.700.000	-	-	-	-	2.700.000
Bursa Korupark AVM	2.150.000	1.137	-	-	-	2.151.137
Torun Center	2.146.510	-	-	-	-	2.146.510
Mall of Antalya	1.035.065	432	-	-	-	1.035.497
Torium AVM	750.000	8.942	-	-	-	758.942
Antalya Deepo AVM	693.520	5	-	-	-	693.525
Mall of İstanbul 2. Etap						
High Residence ve Hilton Otel	1.095.500	822	-	-	-	1.096.322
Bursa Zafer Plaza AVM	457.000	-	-	-	-	457.000
5. Levent çarşı	220.525	-	-	-	-	220.525
Korupark bağımsız bölümler	58.917	-	-	-	-	58.917
Torium Yurt 1	26.000	136	-	-	-	26.136
Torium Yurt 2	24.000	-	-	-	-	24.000
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	81.510	-	-	-	-	81.510
İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller						
Paşabahçe projesi (*)	1.087.450	108	-	-	-	1.087.558
Karaköy otel	177.340	4.694	-	-	-	182.034
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Kayabaşı arsa	248.805	-	-	-	-	248.805
Mall of İstanbul						
3. Etap	116.550	-	-	-	-	116.550
Antalya Kepez Arsalar	98.000	-	-	-	-	98.000
	17.966.692	18.427	-	-	-	17.985.119

(*) Şirket, 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. İlgili projeye ait yapı ruhsatı 7 Eylül 2020 alınmıştır.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerindeki kredilerden kaynaklanan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022			
	Orijinal Tutar	Orijinal Tutar	Döviz cinsi	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Mall of Antalya - Deepo	130.000	130.000	Avro	3.666.624	2.596.204
Torun Tower	2.000.000	2.000.000	TL	2.000.000	2.000.000
Mall of İstanbul	1.500.000	1.500.000	TL	1.500.000	1.500.000
Bursa Korupark AVM	1.500.000	1.500.000	TL	1.500.000	1.500.000
	8.666.624	7.596.204			

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 10 – STOKLAR

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)		
- Torun Center projesi (1)	363.984	377.992
- Mall of İstanbul 2.etap (High Residence) (2)	76.883	79.717
- 5.Levent projesi (3)	8.620	8.620
- Mall of İstanbul projesi (4)	3.804	3.804
- Korupark 3. etap (5)	1.743	2.140
- Torium (6)	438	438
	455.472	472.711

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Konutlar ve ofis projeleri (uzun vadeli)		
- 5.Levent projesi 2.Etap (7)	668.989	428.306
	668.989	428.306

- (1) 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. 1 Ocak- 30 Haziran 2023 tarihleri arasında 11 adet konut (218.809 TL kesin satış geliri elde edilen stoklar) ve 7 adet ofis (171.978 TL kesin satış geliri elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkuller) teslim edilmiştir. 1 Ocak 2023- 30 Haziran 2023 tarihleri aralığında 390.787 TL kesin satış geliri elde edilmiştir, 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 1.752.845 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir. (31 Aralık 2022: 36 adet konut teslim edilmiştir, bunun karşılığında 446.617 TL satış geliri elde edilmiştir). 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır.)
- (2) Mall of İstanbul 2.Etap projesi 18.780 m²'lik 100 adet High Residence'tan oluşmaktadır. 30 Haziran 2023 itibarıyla 13.700 m²'lik 66 adet rezidans stoğu kalmıştır ve dönem içerisinde 36.396 TL gelir elde edilmiştir. (31 Aralık 2022: 9 adet rezidans karşılığında 58.637 TL satış geliri elde edilmiştir.)
- (3) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 2.300.524 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir, geriye 1.275 m²'lik 9 adet konut stoğu kalmıştır. (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 2.300.524 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir, geriye 1.275 m²'lik 9 adet konut stoğu kalmıştır.)
- (4) Mall of İstanbul projesinde 116,44 m²'lik 2 adet konut stoğu, 3.343,88 m²'lik 12 adet flat ofis stoğu kalmıştır.
- (5) Korupark Projesi üçüncü etap kapsamında geriye 980 m²'lik 6 adet konut stoğu kalmıştır.
- (6) Torium projesinde 189 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.
- (7) 5.Levent 2.Etap projesinde inşaat çalışmaları başlamış olmakla birlikte, projenin tüm maliyetlerinin tamamlanmasının 1 yıldan uzun süreceği öngörüldüğünden uzun vadeli stoklar altında muhasebeleştirilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 11- FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	112.570	-
	112.570	-

a) İtfa edilmiş maliyetle ölçülen

Borçlanma senetleri:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Eurobond (*)	112.570	-
	112.570	-

(*) 24 Mayıs 2027 vadeli %7,17 kupon oranı bulunan 4.500 ABD doları nominal değeri olan Akbank T.A.Ş. borçlanma senedinden oluşmaktadır.

NOT 12 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar	744.695	539.735

Alınan teminatlar genellikle Şirket'in geliştirmekte olduğu projeler için alt yüklenicilerden alınan teminat mektuplarından oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve Aralık 2022 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Sirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	8.743.319	7.667.082
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	-	-
	8.743.319	7.667.082

	30 Haziran 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
Avro	130.000	3.666.624	130.000	2.596.204
TL	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
		8.666.624		7.596.204

30 Haziran 2023 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 8.666.624 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 7.596.204 TL) (Not 9). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM, Mall of Antalya, Antalya Deepo AVM ve Torun Tower'a ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

Şirket bilanço tarihi itibarıyla konut projelerindeki kredili konut satışlarına ilişkin olarak, söz konusu konutların tamamlanıp tapuları sözleşme taraflarına devir oluncaya kadar kullanılan banka kredilerine garantör olmuştur.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 13 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket, çıkarılmış sermayesinin 176.100.000 Tam TL'den 224.000.000 Tam TL'ye arttırılması nedeniyle ihraç edilecek 47.900.000 Tam TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 8.452.942 Tam TL olmak üzere toplam 56.352.942 Tam 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 yayımlanmıştır. 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 Tam TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 224.000.000 Tam TL'si ödenmiş sermayesinin, Şirket hesaplarında kayıtlı 301.770.000 Tam TL tutarındaki hisse senedi ihraç priminin 276.000.000 Tam TL'sinin mevcut ortaklara bedelsiz hisse senedi verilmek üzere sermayeye eklenerek 500.000.000 Tam TL'ye çıkarılmasına karar verilmiş olup sermaye artırımı işlemleri 16 Ağustos 2012 tarihinde tamamlanmıştır.

Şirket, 500.004 TL olan çıkarılmış sermayesinin 1.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve tamamı Olağanüstü Yedeklerden karşılanmak üzere 22 Aralık 2017 tarihinde 499.996 TL bedelsiz sermaye artırımını yaparak 1.000.000 TL'ye yükseltmiştir.

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Hissedarlar (%)	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Aziz Torun	37,41	200.328	-	173.740	374.068	374.068
Mehmet Torun	37,41	-	200.312	173.740	374.052	374.052
Torunlar Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	0,03	142	142	-	284	284
Mahmut Karabiyik	0,01'den az	-	16	-	16	16
Diğer hissedarlar	0,01'den az	-	-	8	8	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	251.572	251.572	251.572
Nominal sermaye		200.470	200.470	599.060	1.000.000	1.000.000

A ve B grubu payların, ana sözleşmesinin 13. maddesindeki esaslar çerçevesinde yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin iki adedi A Grubu pay sahiplerinin iki adedi B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve diğer üç üye genel kurulda gösterilen adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi ve seçiminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin düzenlemeleri esas alınır.

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 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 finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 14 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Kira gelirleri	1.145.808	637.202	615.972	339.906
Ortak alan gelirleri	266.836	127.438	152.423	83.679
Konut ve ofis satış gelirleri	266.558	103.102	380.763	144.699
Diğer	2	2	13	7
Satış gelirleri	1.679.204	867.744	1.149.171	568.291
Ortak alan giderleri	(284.830)	(129.000)	(159.210)	(90.695)
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(17.239)	(6.521)	(40.066)	(14.344)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(14.300)	(7.518)	(9.646)	(5.104)
Diğer	-	-	(263)	-
Satışların maliyeti	(316.369)	(143.039)	(209.185)	(110.143)
Brüt kar	1.362.835	724.705	939.986	458.148

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden ve Torun Tower ofis binasından elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in faal alışveriş merkezleri, Mall of İstanbul, Ankara Ankamall, Bursa Korupark, Bursa Zafer Plaza, Antalya Deepo, Mall of Antalya, İstanbul Torium ve Samsun Bulvar AVM'dir. Bulvar Samsun AVM Temmuz 2012 tarihinden itibaren faaliyete geçmiştir. Ankamall, Şirket'in iştiraklerinden Yeni Gimat'a; Samsun Bulvar AVM, Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıklarından TTA'ya aittir. Mall of İstanbul, 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.

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

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Genel yönetim giderleri				
Vergi, resim ve harçlar	(31.463)	(20.522)	(18.534)	(11.210)
Taşınmaz giderleri	(21.715)	(8.686)	(10.971)	(8.206)
Personel giderleri	(16.185)	(8.296)	(5.253)	(2.767)
Amortisman giderleri	(8.246)	(4.123)	(4.870)	(3.485)
Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri	(4.530)	(3.253)	(161)	(123)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(1.742)	(1.013)	(540)	(274)
Danışmanlık giderleri	(1.639)	(776)	(690)	(404)
Diğer	(1.007)	131	(14.171)	(13.752)
	(86.527)	(46.538)	(55.190)	(40.221)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Pazarlama giderleri				
Reklam ve konut satışı pazarlama giderleri (*)	(14.213)	(10.652)	(2.966)	(1.268)
Konut satışı pazarlama giderleri	(13.120)	(5.028)	(50.668)	(26.992)
Personel giderleri	(3.350)	(1.753)	(1.480)	(805)
Amortisman giderleri	(2.349)	(1.891)	(285)	(144)
Danışmanlık giderleri	(118)	(48)	(49)	(11)
Diğer	(1.089)	(405)	(241)	(61)
	(34.239)	(19.777)	(55.689)	(29.281)

(*) 30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla konut satışı pazarlama giderlerinin önemli bir kısmı yurtdışı yerleşiklere yapılan satışlar için aracı emlak şirketlerine ödenen komisyonlardan oluşmaktadır.

NOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER**Diğer faaliyet gelirleri**

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	20.192	-	-	-
Kur farkı gelirleri, net	13.828	6.538	-	-
Komisyon gelirleri	1.988	355	99	31
Diğer	7.270	3.771	7.977	6.592
	43.278	10.664	8.077	6.623

NOT 17 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	152.575	95.262	25.588	9.754
Türev araçlardan finansal gelirler	-	-	-	(8.630)
	152.575	95.262	25.588	1.124

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 17 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Finansal giderler				
Faiz gideri	(265.053)	(143.143)	(292.954)	(166.589)
Kur farkı gideri, net (*)	(26.564)	(5.820)	(134.203)	59.820
Türev araçlardan finansal giderler	-	-	(171.937)	(171.937)
	(291.617)	(148.963)	(599.094)	(278.706)

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

NOT 18 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

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 dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Hissedarlara ait net kar	1.234.690	663.812	316.669	145.393
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Hisse başına kazanç (Tam TL)	1,23	0,66	0,32	0,15

Not 2.5’te belirtildiği üzere; Şirket’in ağırlıklı hisse sayısı, bedelsiz sermaye artışının geçmişe yönelik etkilerini de dahil ederek hesaplanmıştır.

NOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Trn Otel	10.026	-
Torun Yapı San.ve Tic.A.Ş.	-	31.819
Diğer	-	17
	10.026	31.836

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Torun AVM (*)	38.376	20.650
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (**)	12.902	751
Torun Center	3.500	1.959
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	2.646	3.319
Torunlar Gıda	697	1.112
Trn Otel	-	6.560
Diğer	2	42
	58.123	34.393

(*) Torun AVM, Şirket'in sahip olduğu Mall of İstanbul, Mall of Antalya, Deepo Avm, İstanbul Torium AVM ve Bursa Korupark AVM'lerinin işletmeciliğini yapmaktadır. AVM'ler için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, AVM'lere ait aylık TL bazındaki kiracılara kestiği kira bedeli faturaları toplamı üzerinden (KDV hariç) %1 yönetim ücreti ödenmektedir. Aynı zamanda AVM'lerde sinemalar ve bazı eğlence bölümlerinde kiracı durumunda bulunmaktadır. Torun AVM'ye ait borç ve alacak bakiyeleri netlenerek gösterilmektedir.

(**) Torun Yapı Şirket'in inşaat işlerini üstlenmektedir.

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Mehmet Torun	26.532	-
	26.532	-

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Nisan 2022
Torun AVM	53.902	26.820	30.791	17.109
TRN Otel İşl. Ve Yat. A.Ş.	44.262	21.677	36.557	20.779
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	43.227	22.224	24.044	12.042
Diğer	2.480	379	101	80
	143.871	71.100	91.493	50.010

Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Şirket'in sahip olduğu Zafer Plaza AVM'nin işletmeciliğini yapmaktadır. Zafer Plaza AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, Torunlar GYO 30 Haziran 2023 dönemi için 43.227 TL kira geliri elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Ocak 30 Nisan 2022
İlişkili taraflardan yapılan alımlar				
Torun AVM	128.667	65.358	58.310	30.746
Torun Yapı San. ve Tic. A.Ş.	28.043	21.576	7.733	5.859
Torunlar Gıda A.Ş.	3.174	1.385	1.224	625
Trn Otel İşl.ve Yat.A.Ş.	2.397	389	1.799	1.099
Diğer	823	390	28	28
	163.104	89.098	69.094	38.357

NOT 20 - ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Nisan 2022
Ücret ve primler	7.025	2.736	2.183	1.154

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

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Yabancı para pozisyonu

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

Şirket'in döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	966.206	144.750
Yükümlülükler	(1.103.412)	(880.758)
Net bilanço pozisyonu	(106.956)	(736.008)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE
DÜZEYİ (Devamı)**

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2023	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	2.010	32.557	897.312
Ticari alacaklar	431	2.198	68.894
Toplam varlıklar	2.441	34.755	966.206
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(564)	(684)	(33.602)
Finansal yükümlülükler	(25)	-	(705)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(227)	-	(6.402)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(25.000)	-	(705.120)
Toplam yükümlülükler	(25.816)	(684)	(1.103.412)
Net bilanço pozisyonu	(23.375)	34.071	(106.956)
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(23.375)	34.071	(106.956)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE
DÜZEYİ (Devamı)**

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	2.137	2.255	84.766
Ticari alacaklar	-	3.208	59.984
Toplam varlıklar	2.137	5.463	144.750
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(398)	(1.430)	(34.735)
Finansal yükümlülükler	(3.444)	-	(68.779)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(1.419)	-	(28.339)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(37.500)	-	(748.905)
Toplam yükümlülükler	(42.761)	(1.430)	(880.758)
Net bilanço pozisyonu	(40.624)	4.033	(736.008)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(40.624)	4.033	(736.008)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(40.624)	4.033	(736.008)

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Haziran 2023				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde	87.979	(87.979)	87.979	(87.979)
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	87.979	(87.979)	87.979	(87.979)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(65.941)	65.941	(65.941)	65.941
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(65.941)	65.941	(65.941)	65.941
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2022				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	7.555	(7.555)	7.555	(7.555)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	7.555	(7.555)	7.555	(7.555)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	80.984	(80.984)	80.984	(80.984)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	80.984	(80.984)	80.984	(80.984)

NOT 22 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 23 - 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.**30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 23 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	2.303.917	920.715
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	36.785.917	36.645.452
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	995.179	986.260
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		1.340.916	707.140
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	41.425.927	39.259.567
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	4.500.229	4.398.331
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	713	6.354
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	34.827.829	33.792.895
Diğer kaynaklar		2.097.156	1.061.987
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	41.425.927	39.259.567

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	2.191.347	920.715
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	2.191.347	920.715
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 ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	76.695	70.878
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(c)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	869.651	645.052

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(c)	%0	%0	<%10
2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md. 24/(a),(b)	%94	%96	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%3	%3	<%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 İşletmeciler 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	%13	%13	<%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(l)	%2	%2	<%10

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 23 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Yeni Gimat	14,83	876.778	873.390
TTA	40,00	85.972	82.354
Netsel	44,60	31.945	30.032
TRN	99,99	484	484
		995.179	986.260

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA'nın 30 Haziran 2023 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerleme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, Yeni Gimat ve TTA, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde iştiraklerin sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile solo finansal 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'in şirket değerleme raporları bulunmadığından ve önemlilik prensibi çerçevesinde Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır.

.....