

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

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2023
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLAR**

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	6-46
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-8
NOT 2 ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-21
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	21-22
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	22-24
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	25
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	26-28
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER VE DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	28-29
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	29-30
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	31-32
NOT 10 STOKLAR	33
NOT 11 FİNANSAL YATIRIMLAR	34
NOT 12 TÜREV ARAÇLAR.....	34-35
NOT 13 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	35-36
NOT 14 ÖZKAYNAKLAR	37
NOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	38
NOT 16 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	38-39
NOT 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	39
NOT 18 FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	39-40
NOT 19 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	40
NOT 20 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	40-42
NOT 21 ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR	42
NOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	42-45
NOT 23 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	45
NOT 24 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	45-46

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 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	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 30 Eylül 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		5.065.875	1.992.124
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	2.986.504	920.715
Finansal Yatırımlar	11	200.363	-
Ticari Alacaklar		686.101	500.923
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8,20	-	31.836
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	686.101	469.087
Diğer Alacaklar		11.949	9.994
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		11.949	9.994
Stoklar	10	453.655	472.711
Peşin Ödenmiş Giderler	7	706.624	70.625
Diğer Dönen Varlıklar		20.679	17.156
Duran Varlıklar		37.666.101	37.267.443
Ticari Alacaklar		73.718	72.392
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	73.718	72.392
Diğer Alacaklar		1.176	1.181
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		1.176	1.181
Stoklar	10	775.390	428.306
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	1.093.536	985.776
Bağlı Ortaklıklar		484	484
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	35.694.469	35.744.435
Maddi Duran Varlıklar		25.349	32.358
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		803	1.524
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		803	1.524
Peşin Ödenmiş Giderler	7	1.176	987
Toplam Varlıklar		42.731.976	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 EYLÜL 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	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 30 Eylül 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.401.577	2.123.004
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	857.477	687.842
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.021.916	1.119.600
Türev Araçlar		39.654	-
<i>Riskten korunma amaçlı türev yükümlülükler</i>	12	39.654	-
Ticari Borçlar		208.102	115.169
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,20	102.600	34.393
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	8	105.502	80.776
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		5.413	3.587
Diğer Borçlar		41.290	36.594
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		41.290	36.594
Ertelenmiş Gelirler	7	92.940	95.741
Kısa Vadeli Karşılıklar		83.510	29.792
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		83.510	29.792
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		51.275	34.679
Uzun Vadeli Yükümlülükler		4.712.350	3.343.668
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.224.555	2.597.243
Ticari Borçlar		26.532	-
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,20	26.532	-
Ertelenmiş Gelirler	7	2.455.689	740.249
Uzun Vadeli Karşılıklar		5.574	6.176
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		5.574	6.176
ÖZKAYNAKLAR		35.618.049	33.792.895
Ödenmiş Sermaye	14	1.000.000	1.000.000
Geri Ödenmiş Paylar (-)		(5.686)	(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		32.391.323	13.422.733
Dönem Net Karı		2.024.910	19.230.359
TOPLAM KAYNAKLAR		42.731.976	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 EYLÜL 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	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Hasılat	15	2.703.950	1.024.746	1.879.580	730.409
Satışların Maliyeti (-)	15	(519.789)	(203.420)	(409.328)	(200.143)
BRÜT KAR		2.184.161	821.326	1.470.252	530.266
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(165.883)	(79.356)	(93.062)	(37.872)
Pazarlama Giderleri (-)	16	(50.766)	(16.527)	(66.022)	(10.333)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	125.910	82.632	18.959	10.882
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(7.060)	(2.687)	(17.705)	(9.350)
ESAS FAALİYET KARI		2.086.362	805.388	1.312.422	483.593
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	3	191.599	98.841	95.930	34.584
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		2.277.961	904.229	1.408.352	518.177
Finansman Gelirleri	18	298.692	146.117	51.359	25.771
Finansman Giderleri (-)	18	(551.743)	(260.126)	(782.315)	(183.221)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		2.024.910	790.220	677.396	360.727
DÖNEM KARI		2.024.910	790.220	677.396	360.727
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	19	2,02	0,79	0,68	0,36
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		2.024.910	790.220	677.396	360.727

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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	-	-	-	-	-	-	677.396	677.396
30 Eylül 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	4.564	74.421	13.422.733	677.396	15.198.954
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	-	-	-	-	-	-	2.024.910	2.024.910
Temettü ödemeleri	-	244	-	-	-	(200.000)	-	(199.756)
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.686)	25.770	45.542	136.190	32.391.323	2.024.910	35.618.049

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

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

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

	Dipnot referansı	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		2.775.640	1.560.035
Dönem Karı		2.024.910	677.396
Dönem Net Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		261.624	847.745
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		17.679	5.762
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		53.116	24.825
Şüpheli alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	8	(16)	(906)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	200.324	359.029
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler		39.654	171.937
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		213.098	383.028
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(191.599)	(95.930)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler		(70.632)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		489.106	34.894
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(186.488)	(99.928)
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	11	(200.363)	-
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(328.028)	(54.316)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(636.188)	(57.251)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		119.465	58.574
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		4.696	74.570
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.712.639	100.810
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.950)	355
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(172)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		5.323	12.252
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		204.064	19.651
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(373)	(927)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(129.189)	(28.542)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		249.787	-
İştiraklerden temettü geliri	3	83.839	49.120
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(934.351)	(1.205.279)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	1.560.298	1.578.500
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(2.057.682)	(2.402.820)
Ödenen faiz		(515.467)	(431.138)
Alınan faiz		278.256	50.179
Ödenen temettüller		(199.756)	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		2.045.353	374.407
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış		2.045.353	374.407
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	913.287	240.299
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	2.958.640	614.706

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2023 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 53'tür (31 Aralık 2022: 51) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 14).

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 Eylül 2023 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

Şirket	Faaliyet alanı	Müteşebbis 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 EYLÜL 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 EYLÜL 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 Eylül 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

Şirket'in özet konsolide finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, KGK 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.

Ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolar, KGK 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 Eylül 2023 hesap dönemine ait ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 8 Kasım 2023 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 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 Eylül 2023 tarihli ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, SPK'nın 7 Eylül 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca yayımlanmış olduğu finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine uygun olarak hazırlanmakta olup, 30 Eylül 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 EYLÜL 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 Eylül 2023 (%)	31 Aralık 2022 (%)
TTA	40,00	40,00
	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	10.472	8.993
Duran varlıklar	256.878	261.697
Toplam varlıklar	267.350	270.690
Kısa vadeli yükümlülükler	28.835	49.414
Uzun vadeli yükümlülükler	15.392	15.391
Özkaynaklar	223.123	205.885
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	267.350	270.690
Net dönem karı	17.239	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 EYLÜL 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 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla iştiraklerdeki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir:

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

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Toplam varlıklar	6.855.225	6.137.988
Toplam yükümlülükler	303.412	181.309
Net dönem karı	1.068.519	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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Toplam varlıklar	6.588.986	5.983.417
Toplam yükümlülükler	146.856	94.073
Net dönem karı	978.967	3.087.170

Netsel'den elde edilen tutarlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Toplam varlıklar	266.239	154.571
Toplam yükümlülükler	156.556	87.236
Net dönem karı	89.552	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 EYLÜL 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 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a. 30 Eylül 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 muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- **TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları;** Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. 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 EYLÜL 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 (Devamı)

b. 30 Eylül 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 ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı 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 yanittir.
- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.
- **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 değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların 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.

30 EYLÜL 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(Devamı)

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.

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 Eylül 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 Eylül 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet finansal tablolarda 2022 yılında yapılan değerlendirme çalışması sonucu kabul edilen değerler kullanılmıştır. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket yönetimi ilgili gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerindeki etkileri değerlendirmiş ve bu değerlendirme sonucunda 2022 yılı için öngörülen gelirler ile 9 aylık gerçekleştirmeler arasında olumsuz bir etki görülmemiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 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 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli özet finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

30 Eylül 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	-	-	-	9.470
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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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).

- iv. Şirket, 30 Eylül 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 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 Eylül 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 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi'nde kain 70.644 m² yüzölçümlü Paşabahçe projesi 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 Eylül 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 kiralınmasına ilişkin sözleşme imzalanmıştır.

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).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

- viii. Şirket, 30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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).

- xi. Şirket'in 30 Eylül 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).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

- xii. Şirket'in 30 Eylül 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 tarihindeki Torunlar GYO'ya ait olan kısmın gerçeğe uygun değeri toplam 1.095.500 TL olarak belirlenmiştir).

- xiii. Şirket, 30 Eylül 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. Şirket, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi'nde Torun Center projesinde yer alan 61.299 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).

- xv. Şirket, 30 Eylül 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).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

- xvi. Şirket'in, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi'nde kain 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 Eylül 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 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	955.368	14,83	873.390
TTA	40,00	89.249	40,00	82.354
Netsel	44,60	48.919	44,60	30.032
		1.093.536		985.776

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022
Dönem başı	985.776	515.842
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	184.703	92.924
İştiraklerden alınan temettüler	(83.839)	(49.120)
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	6.896	3.006
Dönem sonu	1.093.536	562.652

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Yeni Gimat	144.763	78.590	74.973	27.678
Netsel	39.940	16.973	17.951	5.254
TTA	6.896	3.278	3.006	1.652
Toplam	191.599	98.841	95.930	34.584

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 EYLÜL 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 Eylül 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	971.424	778.718	-	759.821	-	-	759.821	19.403
Korupark AVM	433.056	340.596	-	336.306	-	-	336.306	5.817
Torun Tower	207.164	206.104	-	202.969	-	-	202.969	-
Mall of Antalya	225.575	166.914	-	164.524	-	-	164.524	20.326
Torium AVM	201.034	104.031	-	101.127	-	-	101.127	24.613
Antalya Deepo AVM	162.058	127.896	-	127.890	-	-	127.890	1.937
MOİ 2. Etap Ofis ve Ticari Alanlar	55.276	54.489	-	51.354	-	-	51.354	25.808
Zafer Plaza AVM	74.025	63.539	-	63.282	-	-	63.282	-
Torun Center Ofis ve Ticari	52.598	43.038	-	36.936	-	-	36.936	-
5. Levent çarşı	8.248	7.153	-	7.153	-	-	7.153	-
Torium Yurtlar	5.455	3.340	-	3.340	-	-	3.340	-
Korupark bağımsız bölümler	906	638	-	638	-	-	638	-
MOİ Ofis ve Ticari Alanlar	1.818	1.448	-	1.448	-	-	1.448	-
Ara toplam	2.398.637	1.897.904	-	1.856.788	-	-	1.856.788	97.904
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	258.102	242.277	-	242.277	-	-	242.277	-
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	9.545	9.148	-	9.148	-	-	9.148	-
5. Levent Projesi	897	897	-	897	-	-	897	-
Ara toplam	305.313	286.257	-	286.257	-	-	286.257	-
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi 2. Etap	-	-	-	-	-	-	-	347.084
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	14.405
Karaköy oteli	-	-	-	-	-	-	-	-
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Kemankeş binası	-	-	-	-	-	-	-	16.880
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler								
ANKAmall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	144.763	-	144.763	-
Netsel	-	-	-	-	39.940	-	39.940	-
TTA	-	-	-	-	6.896	-	6.896	-
Dağıtılmamış	-	-	-	(56.683)	-	(253.051)	(309.734)	-
Toplam	2.703.950	2.184.161	-	2.086.362	191.599	(253.051)	2.024.910	476.273

(*) 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 EYLÜL 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 Eylül 2022 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre Şirketlanmı 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	562.664	407.393	-	389.707	-	-	389.707	2.151
Korupark AVM	237.680	173.520	-	172.186	-	-	172.186	1.355
Torun Tower	110.575	104.620	-	99.038	-	-	99.038	-
Torium AVM	104.575	44.137	-	41.084	-	-	41.084	12.807
Mall of Antalya	134.489	92.450	-	90.412	-	-	90.412	575
Antalya Deepo AVM	98.999	75.092	-	74.041	-	-	74.041	447
MOI 2. Etap Ofis ve Ticari Alanlar	64.208	61.751	-	61.751	-	-	61.751	1.098
Zafer Plaza AVM	36.000	31.531	-	31.372	-	-	31.372	-
Torun Center	18.475	15.269	-	15.269	-	-	15.269	-
5. Levent çarşı	5.585	4.662	-	4.662	-	-	4.662	-
Torium Yurtlar	3.947	3.947	-	3.947	-	-	3.947	161
Korupark bağımsız bölümler	432	393	-	393	-	-	393	-
Ara toplam	1.377.629	1.014.765	-	983.862	-	-	983.862	18.594
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	387.942	359.390	-	283.816	-	-	283.816	-
Mall of İstanbul High Residence	40.718	35.618	-	35.618	-	-	35.618	-
Mall of İstanbul Yatay Ofis	48.123	45.068	-	45.068	-	-	45.068	-
5. Levent Projesi	25.150	15.411	-	9.216	-	-	9.216	-
Ara toplam	501.933	455.487	-	373.718	-	-	373.718	-
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi 2. Etap	-	-	-	-	-	-	-	100.762
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	204
Karaköy oteli	-	-	-	-	-	-	-	9.744
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler								
ANKAmall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	74.973	-	74.973	-
Netsel	-	-	-	-	17.951	-	17.951	-
TTA	-	-	-	-	3.006	-	3.006	-
Dağıtılmamış	18	-	-	(45.158)	-	(730.956)	(776.114)	-
Toplam	1.879.580	1.470.252	-	1.312.422	95.930	(730.956)	677.396	129.304

(*) 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 EYLÜL 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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Banka	2.986.369	920.635
Vadesiz mevduatlar	77.816	5.976
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	2.908.553	914.659
Diğer hazır değerler	135	80
	2.986.504	920.715

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	2.986.504	920.715
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(27.864)	(7.428)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	2.958.640	913.287

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
30 güne kadar	101.658	914.659
30 - 90 gün arası	2.806.895	-
	2.908.553	914.659

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

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	45.206	1.237.591	2.255	42.165
Avro	1.538	44.649	2.137	42.601
		1.282.240		84.766

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
ABD Doları	%3,75	%3,75
Avro	%3,00	%3,00
Türk Lirası	%37,68	%24,00

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	857.477	687.842
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	857.477	687.842
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.021.182	1.113.246
Finansal kiralamalar	734	6.354
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	1.021.916	1.119.600
Banka kredileri	2.224.555	2.597.243
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	2.224.555	2.597.243
Toplam borçlanmalar	4.103.948	4.404.685

Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen, toplam 8.780.764 TL tutarında (31 Aralık 2022: 7.596.204 TL) yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır.

Banka kredileri

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli banka kredileri	857.477	687.842
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	1.021.182	1.113.246
Uzun vadeli banka kredileri	2.224.555	2.597.243
Toplam borçlar	4.103.214	4.398.331

30 Eylül 2023	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	25,84	TL	857.477	857.477
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	20,65 8,39	TL Avro	1.017.121 140	1.017.121 4.061
Uzun vadeli banka kredileri	22,46 8,39	TL Avro	1.757.100 16.102	1.757.100 467.455
Toplam banka kredileri				4.103.214

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
2024	147.823	928.698
2025	782.310	764.984
2026	901.024	633.077
2027 ve sonrası	393.398	270.484
	2.224.555	2.597.243

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
1 yıla kadar	734	6.354
	734	6.354

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

30 Eylül 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 Eylül 2023 tarihi itibarıyla finansal kiralama işlemlerinin faiz oranı %3,56'dır (31 Aralık 2022: %3,56).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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	1.560.298	1.578.500
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(2.057.682)	(2.402.820)
Kur farkı gideri	213.098	383.028
Faiz tahakkuklarındaki değişim	(16.451)	(20.750)
30 Eylül itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	4.103.948	4.575.971

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	679.443	56.542
Gelecek aylara ait giderler	27.181	14.083
	706.624	70.625
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	970	970
Gelecek yıllara ait giderler	206	17
	1.176	987
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	48.295	81.276
Ertelenmiş gelirler	44.645	14.465
	92.940	95.741

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 45.781 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 EYLÜL 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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	2.455.689	740.249
	2.455.689	740.249

(*) 30 Eylül 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 1.958.667 TL'si peşin olarak, 497.022 TL'si alacak senedi olarak alınmıştır.

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alacak senetleri (*)	444.709	307.585
Ticari alacaklar	264.089	184.215
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 20)	-	31.836
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(22.697)	(22.713)
	686.101	500.923

Uzun vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alacak senetleri (*)	73.718	72.392
	73.718	72.392

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 497.022 TL'si 5. Levent projesinin 2. Etapından, 10.326 TL'si Torun Center projesinden, 7.600 TL'si Mall of İstanbul projesinden, 1.755 TL'si 5. Levent projesinden ve 1.724 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 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Dönem başı	(22.713)	(22.827)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	(275)
Konusu kalmayan karşılıklar	16	1.181
Dönem sonu	(22.697)	(21.921)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
3 – 6 ay arası	-	(1.264)
6 aydan daha uzun	(22.697)	(21.449)
	(22.697)	(22.713)

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 20)	102.600	34.393
Ticari borçlar	94.731	80.776
Borç Senetleri	10.771	-
	208.102	115.169

30 Eylül 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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 20)	26.532	-
	26.532	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Eylül 2023
Alışveriş-Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	9.115.000	19.403	-	-	-	9.134.403
Torun Tower	6.000.000	-	-	-	-	6.000.000
Torun Center	4.344.255	-	(179.155)	-	-	4.165.100
Bursa Korupark AVM	3.781.600	5.817	-	-	-	3.787.417
Mall of Antalya	2.088.260	20.326	-	-	-	2.108.586
MOİ 2. Etap Ofis, Ticari Alan ve Hilton Otel	2.052.200	25.808	-	-	-	2.078.008
Antalya Deepo AVM	1.615.440	1.937	-	-	-	1.617.377
Torium AVM	1.150.000	24.613	-	-	-	1.174.613
Bursa Zafer Plaza AVM	567.200	-	-	-	-	567.200
5. Levent çarşı	441.265	-	-	-	-	441.265
Mall of İstanbul Ticari Alanlar	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	14.405	-	-	-	2.714.405
Karaköy otel	672.880	16.880	-	-	-	689.760
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	129.189	(179.155)	-	-	35.694.469

- (*) Şirket, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesi'nde (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 EYLÜL 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 Eylül 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	1.355	-	-	-	2.151.355
Torun Center	2.146.510	-	-	-	-	2.146.510
Mall of Antalya	1.035.065	575	-	-	-	1.035.640
Torium AVM	750.000	12.807	-	-	-	762.807
Antalya Deepo AVM	693.520	447	-	-	-	693.967
MOİ 2. Etap Ofis, Ticari Alan ve Hilton Otel	1.095.500	1.098	-	-	-	1.096.598
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	161	-	-	-	26.161
Torium Yurt 2	24.000	-	-	-	-	24.000
Mall of İstanbul Ticari Alanlar	81.510	-	-	-	-	81.510
İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller						
Paşabahçe projesi (*)	1.087.450	204	-	-	-	1.087.654
Karaköy otel	177.340	9.744	-	-	-	187.084
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	28.542	-	-	-	17.995.234

- (*) 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 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerindeki kredilerden kaynaklanan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022			
	Orijinal	Orijinal	Döviz	30 Eylül	31 Aralık
	Tutar	Tutar	cinsi	2023	2022
Mall of Antalya – Deepo	130.000	130.000	Avro	3.780.764	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
	8.780.764	7.596.204			

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)		
- Torun Center projesi (1)	362.167	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
	453.655	472.711

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Konutlar ve ofis projeleri (uzun vadeli)		
- 5.Levent projesi 2.Etap (7)	775.390	428.306
	775.390	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 Eylül 2023 tarihleri arasında 12 adet konut (256.169 TL kesin satış geliri elde edilen stoklar) ve 10 adet ofis (249.787 TL kesin satış geliri elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkuller) teslim edilmiştir. 1 Ocak 2023- 30 Eylül 2023 tarihleri aralığında 505.956 TL kesin satış geliri elde edilmiştir, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 1.868.014 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir. (31 Aralık 2022: 36 adet konut teslim edilmiştir, bunun karşılığında 446.617 TL satış geliri elde edilmiştir). 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır.)

Torun Center'ın bünyesindeki otel kısmı için Embassy Suites by Hilton markası ile 25 Temmuz 2023 tarihinde anlaşma imzalanmıştır. 2024 yılı yaz aylarında konuklarını ağırlamaya başlamaya planlanan "Embassy Suites by Hilton'da 33'ü stüdyo, 77 tanesi ise bir yatak odalı süit olmak üzere toplam 110 oda yer alacaktır. 1'i büyük toplam 3 toplantı odası bulunan otelde, restaurant ve 24 saat açık fitness center ile spa gibi sosyal donatılar da yer alacaktır. Embassy Suites by Hilton, TRN Otel İşletmeciliği tarafından franchise anlaşması modeli ile işletilecektir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılacak olup sınıflandırılma tarihinde gerçeğe uygun değerleriyle maliyet değerleri arasındaki fark, gelir tablosunda gösterilecektir.

- (2) Mall of İstanbul 2.Etap projesi 18.780 m²'lik 100 adet High Residence'tan oluşmaktadır. 30 Eylül 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 Eylül 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 EYLÜL 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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	120.363	-
Vadesi 3 aydan uzun olans mevduatlar	80.000	-
	200.363	-

a) İtfa edilmiş maliyetle ölçülen

Borçlanma senetleri:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Eurobond (*)	120.363	-
	120.363	-

(*) 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- TÜREV ARAÇLAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla türev araçlar aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2023	Alım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (EUR)	Varlıklar	Rayiç değerler Yükümlülükler
<i>Alım satım amaçlı türev araçlar</i>				
Forward işlemleri	479.250	15.000	-	(36.033)
Kısa vadeli türev araçlar	479.250	15.000	-	(36.033)

Türev sözleşmelerin vadeleri 0-3 ay aralığındadır.

31 Aralık 2022	Alım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (EUR)	Varlıklar	Rayiç değerler Yükümlülükler
<i>Alım satım amaçlı türev araçlar</i>				
Forward işlemleri	-	-	-	-
Kısa vadeli türev araçlar	-	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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- TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2023	Rayiç değerler			
	Alım Kontrat Tutarı (EUR)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Alım satım amaçlı türev araçlar</i>				
Opsiyon sözleşmeleri	15.000	457.500	-	(3.621)
Kısa vadeli türev araçlar	15.000	457.500	-	(3.621)

Türev sözleşmelerin vadeleri 0-3 ay aralığındadır.

31 Aralık 2022	Rayiç değerler			
	Alım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (EUR)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Alım satım amaçlı türev araçlar</i>				
Opsiyon sözleşmeleri	-	-	-	-
Kısa vadeli türev araçlar	-	-	-	-

NOT 13 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar	804.020	539.735

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

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

Sirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	8.861.512	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	-	-
	8.861.512	7.667.082

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
Avro	130.000	3.780.764	130.000	2.596.204
TL	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
		8.780.764		7.596.204

30 Eylül 2023 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 8.780.764 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 EYLÜL 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 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket, çıkarılmış sermayesinin 176.100.000 Tam TL'den 224.000.000 Tam TL'ye artırılması 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 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Hissedarlar (%)	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	30 Eylül 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 EYLÜL 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 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Kira gelirleri	1.955.110	809.302	1.087.711	471.739
Ortak alan gelirleri	443.523	176.687	289.918	137.495
Konut ve ofis satış gelirleri	305.313	38.755	501.933	121.170
Diğer	4	2	18	5
Satış gelirleri	2.703.950	1.024.746	1.879.580	730.409
Ortak alan giderleri	(474.647)	(189.817)	(349.386)	(190.176)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(26.013)	(11.713)	(13.012)	(3.366)
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(19.056)	(1.817)	(46.446)	(6.380)
Diğer	(73)	(73)	(484)	(221)
Satışların maliyeti	(519.789)	(203.420)	(409.328)	(200.143)
Brüt kar	2.184.161	821.326	1.470.252	530.266

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 16 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Genel yönetim giderleri				
Vergi, resim ve harçlar	(78.817)	(47.354)	(40.816)	(22.282)
Taşınmaz giderleri	(30.814)	(9.099)	(18.090)	(7.119)
Personel giderleri	(23.148)	(6.963)	(10.932)	(5.679)
Amortisman giderleri	(13.369)	(5.123)	(5.285)	(130)
Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri	(10.657)	(6.127)	(296)	(135)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(2.869)	(1.127)	(1.214)	(674)
Danışmanlık giderleri	(2.385)	(746)	(1.164)	(474)
Diğer	(3.824)	(2.817)	(15.265)	(1.379)
	(165.883)	(79.356)	(93.062)	(37.872)

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

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

NOT 16 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Pazarlama giderleri				
Reklam giderleri	(19.903)	(5.690)	(6.538)	(3.572)
Konut satışı pazarlama giderleri (*)	(18.730)	(5.610)	(55.434)	(4.766)
Personel giderleri	(5.962)	(2.612)	(2.450)	(970)
Amortisman giderleri	(4.310)	(1.961)	(477)	(192)
Diğer	(1.861)	(654)	(1.123)	(833)
	(50.766)	(16.527)	(66.022)	(10.333)

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

NOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER**Diğer faaliyet gelirleri**

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	70.632	50.440	-	-
Kur farkı gelirleri, net	32.910	19.082	8.555	8.555
Komisyon gelirleri	-	(1.988)	402	303
Diğer	22.368	15.098	10.002	2.024
	125.910	82.632	18.959	10.882

NOT 18 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	298.692	146.117	51.359	25.771
	298.692	146.117	51.359	25.771

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 18 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Finansal giderler				
Faiz gideri	(499.016)	(233.963)	(410.388)	(117.434)
Türev araçlardan finansal giderler	(39.654)	(39.654)	(171.937)	-
Kur farkı gideri, net (*)	(13.073)	13.491	(199.990)	(65.787)
	(551.743)	(260.126)	(782.315)	(183.221)

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

NOT 19 - 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 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Hissedarlara ait net (zarar)/ kar	2.024.910	790.220	677.396	360.727
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Hisse başına (kayıp)/ kazanç (Tam TL)	2,02	0,79	0,68	0,36

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

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Torun AVM (*)	53.087	20.650
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (**)	35.752	751
Trn Otel	5.328	6.560
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	4.254	3.319
Torun Center	2.861	1.959
Torunlar Gıda	1.318	1.112
Diğer	-	42
	102.600	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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Mehmet Torun	26.532	-
	26.532	-

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Torun AVM	95.979	42.077	56.498	25.707
Trn Otel	76.216	31.954	77.634	41.077
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	74.054	30.827	36.050	12.006
Diğer	4.118	1.638	444	343
	250.367	106.496	170.626	79.133

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 Eylül 2023 dönemi için 74.054 TL kira geliri elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz 30 Eylül 2022
Torun AVM	216.414	87.747	99.270	40.960
Torun Yapı San. ve Tic. A.Ş.	46.853	18.810	12.171	4.438
Torunlar Gıda A.Ş.	4.634	1.460	2.135	911
Diğer	3.922	702	2.234	407
	271.823	108.719	115.810	46.716

NOT 21 - ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Ücret ve primler	10.981	3.956	3.264	1.081
	10.981	3.956	3.264	1.081

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

NOT 22 -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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	1.420.711	144.750
Yükümlülükler	(1.198.993)	(880.758)
Net bilanço pozisyonu	221.718	(736.008)

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

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

NOT 22 -FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 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 Eylül 2023	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	1.538	45.206	1.282.240
Ticari alacaklar	596	2.598	88.427
Diğer varlıklar	364	1.442	50.044
Toplam varlıklar	2.498	49.246	1.420.711
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(506)	(771)	(35.861)
Finansal yükümlülükler	(25)	-	(727)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(617)	-	(17.944)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(15.625)	-	(454.419)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(1.426)	(23.648)	(690.042)
Toplam yükümlülükler	(18.199)	(24.419)	(1.198.993)
Net bilanço pozisyonu	(15.701)	24.827	221.718
Pasif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(15.701)	24.827	221.718

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

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

NOT 22 -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 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 22 -FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

30 Eylül 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 Eylül 2023				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	67.848	(67.848)	67.848	(67.848)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	67.848	(67.848)	67.848	(67.848)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(45.676)	45.676	(45.676)	45.676
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(45.676)	45.676	(45.676)	45.676
	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 23 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 24 - 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 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 24 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022	
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	3.186.867	920.715	
B	Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	36.923.514	36.645.452	
C	İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	1.094.020	986.260	
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-	
	Diğer varlıklar		1.527.575	707.140	
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	42.731.976	39.259.567	
E	Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	4.103.214	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	734	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	35.618.049	33.792.895	
	Diğer kaynaklar		3.009.979	1.061.987	
D	Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	42.731.976	39.259.567	
Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 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)	2.986.504	920.715	
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	2.986.504	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	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-	
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	80.748	70.878	
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)	-	-	
L	Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(I)	1.175.099	645.052	
Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	30 Eylül 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/(e)	%0	%0	<%10
2	Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md. 24/(a),(b)	%93	%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	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0	%0	<%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%12	%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(I)	%3	%2	<%10

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 24- EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Yeni Gimat	14,83	955.368	873.390
TTA	40,00	89.249	82.354
Netsel	44,60	48.919	30.032
TRN	99,99	484	484
		1.094.020	986.260

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA'nın 30 Eylül 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.

.....