

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU ..	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR	6-47
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-20
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	20-21
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	21-23
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	24
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	25-27
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	27-28
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	28-29
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	30-31
NOT 10 STOKLAR	32
NOT 11 FİNANSAL YATIRIMLAR	33
NOT 12 TÜREV ARAÇLAR.....	33-34
NOT 13 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	34-35
NOT 14 MADDİ DURAN VARLIKLAR	36
NOT 15 ÖZKAYNAKLAR	37
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	38
NOT 17 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	39
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	39
NOT 19 FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	40
NOT 20 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	40
NOT 21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	41-42
NOT 22 ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR	42
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	42-45
NOT 24 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	46
NOT 25 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	46-47

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE 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		5.114.081	2.016.912
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	2.992.223	925.430
Finansal Yatırımlar	11	200.363	-
Ticari Alacaklar		704.129	503.061
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	-	31.836
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	704.129	471.225
Diğer Alacaklar		12.125	10.156
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		12.125	10.156
Stoklar	10	459.147	475.574
Peşin Ödenmiş Giderler	7	707.521	71.989
Diğer Dönen Varlıklar		38.573	30.702
Duran Varlıklar		37.639.640	37.263.836
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
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	34.171.450	34.236.035
Maddi Duran Varlıklar	14	1.521.908	1.537.300
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.124	1.847
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		1.124	1.847
Peşin Ödenmiş Giderler	7	1.338	999
Toplam Varlıklar		42.753.721	39.280.748

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE 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
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.442.104	2.141.667
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	857.477	687.842
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.021.916	1.119.600
Türev Araçlar	12	39.654	-
<i>Riskten korunma amaçlı türev araçlar</i>		39.654	-
Ticari Borçlar		217.036	117.475
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,21	97.378	27.833
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	8	119.658	89.642
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		10.190	6.036
Diğer Borçlar		41.324	36.667
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		41.324	36.667
Ertelenmiş Gelirler	7	112.858	100.010
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		34	971
Kısa Vadeli Karşılıklar		83.510	29.792
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		58.105	43.274
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>	8,21	26.532	-
Ertelenmiş Gelirler	7	2.455.689	740.249
Uzun Vadeli Karşılıklar		5.574	6.176
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		5.574	6.176
ÖZKAYNAKLAR		35.599.267	33.795.413
Ödenmiş Sermaye	15	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar		(5.686)	(5.930)
Paylara İlişkin Primler		25.770	25.770
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir			
<i>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</i>		1.282.391	1.282.391
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		136.290	74.459
Geçmiş Yıllar Karları		31.156.892	12.982.423
Dönem Net Karı		2.003.610	18.436.300
TOPLAM KAYNAKLAR		42.753.721	39.280.748

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE 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	16	2.805.791	1.065.497	1.932.537	754.358
Satışların Maliyeti (-)	16	(596.631)	(233.382)	(453.486)	(224.002)
BRÜT KAR		2.209.160	832.115	1.479.051	530.356
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(195.658)	(86.155)	(107.124)	(45.846)
Pazarlama Giderleri (-)	17	(54.466)	(17.870)	(67.712)	(11.175)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	115.239	78.992	19.218	10.969
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(8.708)	(3.885)	(17.925)	(8.767)
ESAS FAALİYET KARI		2.065.567	803.197	1.305.508	475.537
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	3	191.599	98.841	95.930	34.584
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		2.257.166	902.038	1.401.438	510.121
Finansman Gelirleri	19	299.231	146.268	51.429	25.774
Finansman Giderleri (-)	19	(551.762)	(260.141)	(782.315)	(183.086)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		2.004.635	788.165	670.552	352.809
Dönem Vergi (Gideri)/Geliri		(1.025)	(322)	(700)	185
DÖNEM KARI		2.003.610	787.843	669.852	352.994
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	20	2,00	0,79	0,67	0,35
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		2.003.610	787.843	669.852	352.994

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

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

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

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Maddi Duran Varlıklar Birikmiş Değerleme Artışları	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Dönem Net Karı /(Zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	437.723	4.565	74.421	7.675.656	5.306.805	14.519.010
Transferler	-	-	-	-	-	38	5.306.767	(5.306.805)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	669.852	669.852
30 Eylül 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	437.723	4.565	74.459	12.982.423	669.852	15.188.862
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	1.236.848	45.543	74.459	12.982.423	18.436.300	33.795.413
Transferler	-	-	-	-	-	61.831	18.374.469	(18.436.300)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	2.003.610	2.003.610
Temettü ödemeleri	-	244	-	-	-	-	(200.000)	-	(199.756)
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.686)	25.770	1.236.848	45.543	136.290	31.156.892	2.003.610	35.599.267

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		2.776.481	1.573.552
Dönem Net Karı		2.003.610	669.852
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		274.551	859.073
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		31.464	17.878
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		53.001	24.106
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	8	(239)	(905)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	199.804	358.959
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	6	213.098	383.028
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler	19	39.654	171.937
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	18	(70.632)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(191.599)	(95.930)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		498.320	44.627
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(202.155)	(102.036)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.964)	299
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	11	(200.363)	-
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(330.657)	(54.977)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(635.871)	(57.897)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		126.093	66.482
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		4.657	74.227
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)		1.728.288	107.828
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		10.292	10.900
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(199)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		203.707	13.331
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(15.349)	(7.247)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(114.570)	(28.542)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		249.787	-
İştiraklerden temettü geliri	3	83.839	49.120
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(937.388)	(1.210.558)
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		(515.486)	(431.138)
Alınan faiz		275.238	44.900
Temettü ödemeleri		(199.756)	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış		2.042.800	376.325
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış	5	2.042.800	376.325
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	921.559	246.078
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	2.964.359	622.403

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Torunlar GYO" veya "Şirket") ve bağlı ortaklığı TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. ("TRN") ile birlikte bundan sonra "Grup" olarak anılacaktır. 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 187'dir (31 Aralık 2022: 187) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir.

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. 12 Mart 2018 tarihi itibarıyla TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin ("TRN") hisselerinin 100%'ünü satın almıştır. Bu sebeple 31 Mart 2018 tarihinden itibaren finansal tablolar konsolide olarak hazırlanmıştır. TRN'nin esas faaliyet alanı ve Grup'un iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyette bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	30 Eylül 2023 İştirak oranı %	31 Aralık 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	Müşteşebbis ortaklar
TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. ("TTA")	AVM projesi	Anaterra Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.

TTA

Mülkiyetleri Samsun Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı, Samsun İli, İlkadım İlçesi 205 Ada, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no.lu parseller ile 376 Ada, 1 no.lu parsel ve 377 Ada, 5 no.lu parselleri kapsayan alan üzerindeki "Eski Sigara Fabrikası ve Müştemilatlarının", Samsun Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'na projesi onaylatılarak, alışveriş merkezi ve/veya otel olarak yenilenmesi; iki katlı yer altı otoparkının yapılarak, işletme hakkının Samsun Büyükşehir Belediyesine bırakılması; tapuya 30 yıl süre ile sınırlı ayni hak tesisi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi) yapılarak, alışveriş merkezi ve/veya otelin işletme cirosundan Samsun Büyükşehir Belediyesine pay verilmek suretiyle, 30 yıl süre ile işletilmesi; süre sonunda, Samsun Büyükşehir Belediyesine devredilmesi işi ihalesini Grup'un 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.

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

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.

Grup, 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. Grup, TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.'yi konsolide finansal tablolara 100% oranında konsolide etmiştir.

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. Grup'un 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.

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. Grup'un Netsel üzerinde önemli derecede etkisi olduğundan finansal tablolara özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Geriye kalan %0,40'lık kısım Torun ailesinin kontrolündendir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

Grup'un 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 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.

Grup'un 1 Ocak - 30 Eylül 2023 hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 8 Kasım 2023 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup'un finansal tablolarındaki her bir kalem, Grup'un operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ("fonksiyonel para birimi"). Grup'un 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 finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 30 Eylül 2023 tarihli özet konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Konsolide finansal tablolar, Grup'un 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Grup'un 30 Eylül 2023 tarihli ara dönem özet konsolide 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 konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait konsolide 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.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

- 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.

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

İştirakler

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

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

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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.

İşletmenin sürekliliği

Grup'un 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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 muhasebeleştirilmelerini 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.

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.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- **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.

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, Grup'un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Grup'un 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.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Grup'un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

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

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. 30 Eylül 2023 tarihli ara dönem özet konsolide 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 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.

Grup, 2022 yıl sonunda yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını bağımsız bir değerlendirme şirketine yaptırmıştır. Grup 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 Grup yönetimi ilgili gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerindeki etkileri değerlendirmiş ve bu değerlendirme sonucunda 2022 yılı için öngörülen gelirler ile 9 aylık gelişmeler arasında olumsuz bir etki görülmemiştir.

Ertelenmiş vergi varlıkları

Ertelenmiş vergi varlıkları ancak gelecek dönemlerde yeterli mali kara sahip olunmasının kuvvetle muhtemel olması durumunda kayıtlara yansıtılır. Bir vergi gelirinin gerçekleşmesinin muhtemel olması durumunda, kullanılmayan vergi zararları, vergi indirimleri ve diğer geçici farklar üzerinden ertelenen vergi varlığı kaydedilir. Grup yönetimi en iyi tahminlerini kullanarak yapmış olduğu projeksiyonlar sonucu finansal tablolarda kullanılabilir mali zararları ve diğer geçici farklar üzerinden ertelenmiş vergi varlığı hesaplamaktadır.

22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumlar Vergisi Kanunundaki değişiklik ile Türkiye'de %20 olan kurumlar vergisi oranı, 31 Mart 2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 2022 yılı kurum kazançları için %25, 2023 yılı kurum kazançları için ise %20 oranında uygulanacaktır. Söz konusu uygulama 1 Ocak 2022 tarihinden başlayarak geçerli olmaya başlamıştır. Ertelenmiş vergi hesaplamasında 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda gerçekleşmesi/kapanması beklenen geçici farklar için %20 vergi oranı kullanılmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
(Devamı)****2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)**

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli özet konsolide 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

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).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- i. Grup'un 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 2019 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. Grup'un, 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. Grup, 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. Grup, 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 kiralalanabilir 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE 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. Grup, 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. Grup'un 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. Grup, 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 kiralanmasına 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- viii. Grup, 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. Grup'un, 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. Grup, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankuş 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. Grup'un 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).

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xii. Grup, 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 Projesi 2. Etap High Residence ve Hilton Otel Projesi 2022 yılında tamamlanmıştır. Grup, otel ve kongre merkezini kendisinin işletilmesinden dolayı maddi duran varlıklar altında sınıflandırmıştır.

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 543.800 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-4559 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 371.750 TL olarak belirlenmiştir).

- xiii. Grup, 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. Grup, 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. Grup, 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xvi. Grup'un, 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
			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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

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

Grup'un 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 Grup'un finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Grup'un 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. Grup'un 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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	-
Torium AVM	201.034	104.031	-	101.127	-	-	101.127	24.613
Mall of Antalya	225.575	166.914	-	164.524	-	-	164.524	20.326
Antalya Deepo AVM	162.058	127.896	-	127.890	-	-	127.890	1.937
MOİ 2. Etap Ofis ve Ticari Alanlar	3.871	3.083	-	3.083	-	-	3.083	11.189
Zafer Plaza AVM	74.025	63.539	-	63.282	-	-	63.282	-
Torun Center	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	-
Turizm Gelirleri								
Hilton otel	153.246	76.405	-	76.405	-	-	76.405	-
Ara toplam	2.500.478	1.922.903	-	1.884.922	-	-	1.884.922	83.285
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	258.102	242.277	-	242.277	-	-	242.277	-
Korupark 3. Etap Konutlar	9.545	9.148	-	9.148	-	-	9.148	-
Mall of İstanbul High Residence	36.227	33.393	-	33.393	-	-	33.393	-
5. Levent Projesi	897	897	-	897	-	-	897	-
Mall of İstanbul Yatay Ofis	542	542	-	542	-	-	542	-
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
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Kemankuş binası	-	-	-	-	-	-	-	16.880
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler								
ANKA mall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	144.763	-	144.763	-
Netsel	-	-	-	-	39.940	-	39.940	-
TTA	-	-	-	-	6.896	-	6.896	-
Dağıtılmamış	-	-	-	(105.612)	-	(252.531)	(358.143)	-
Toplam	2.805.791	2.209.160	-	2.065.567	191.599	(252.531)	2.004.635	461.654

(*) 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE 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 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	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
MOİ 2. Etap Ofis ve Ticari Alanlar	630	580	-	580	-	-	580	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	1.522	-	1.522	-	-	1.522	161
Korupark bağımsız bölümler	432	393	-	393	-	-	393	-
Turizm Gelirleri								
Hilton otel	116.553	72.395	-	72.395	-	-	72.395	276
Ara toplam	1.430.604	1.023.564	-	992.661	-	-	992.661	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								
ANKA mall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	74.973	-	74.973	-
Netsel	-	-	-	-	17.951	-	17.951	-
TTA	-	-	-	-	3.006	-	3.006	-
Dağıtılmamış	-	-	-	(60.871)	-	(730.886)	(791.757)	-
Toplam	1.932.537	1.479.051	-	1.305.508	95.930	(730.886)	670.552	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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE 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
Kasa	430	82
Banka	2.988.003	922.434
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	79.450	7.775
<i>Vadesi 3 aydan kısa olan mevduatlar</i>	2.908.553	914.659
Diğer hazır değerler	3.790	2.914
	2.992.223	925.430

30 Eylül 2023 ve 31 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	2.992.223	925.430
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(27.864)	(3.871)

Nakit akım tablosundaki hazır değerler **2.964.359** **921.559**

	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	45.213	1.237.783	2.272	42.483
Avro	1.554	45.113	2.173	43.319
Sterlin	16	536	11	247
		1.283.432		86.049

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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE 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
-----------------	---------	---------

Kısa vadeli finansal borçlanmalar	857.477	687.842
--	----------------	----------------

Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.021.182	1.113.246
Finansal kiralamalar	734	6.354

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.021.916	1.119.600
---	------------------	------------------

Banka kredileri	2.224.555	2.597.243
-----------------	-----------	-----------

Uzun vadeli borçlanmalar	2.224.555	2.597.243
---------------------------------	------------------	------------------

Toplam borçlanmalar	4.103.948	4.404.685
----------------------------	------------------	------------------

Grup'un 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 krediler	2.224.555	2.597.243

Toplam borçlar	4.103.214	4.398.331
-----------------------	------------------	------------------

30 Eylül 2023	Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Ağırlıklı 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE 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
VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Verilen sipariş avansları	679.560	56.665
Gelecek aylara ait giderler	27.961	15.324
	707.521	71.989
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Verilen sipariş avansları	970	970
Gelecek yıllara ait giderler	368	29
	1.338	999
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan avanslar (*)	68.213	85.545
Ertelenmiş gelirler	44.645	14.465
	112.858	100.010

(*) 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, geri kalan 19.918 TL ise TRN Otel'e 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 ve kalan 4.269 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır. ait avanslardan oluşmaktadır.).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER VE DİĞER KISA
VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)****Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
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 (*)	444.988	307.618
Ticari alacaklar	281.661	186.366
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	31.836
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(22.520)	(22.759)
	704.129	503.061

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, 1.723 TL'si AVM kiracılarından ve 280 TL'si TRN Otel'den 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	(22.759)	(22.872)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	(276)
Konusu kalmayan karşılıklar	239	1.181
Dönem sonu	(22.520)	(21.967)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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	-	(1.310)
6 aydan daha uzun	(22.520)	(21.449)
	(22.520)	(22.759)

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	108.887	89.642
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 21)	97.378	27.833
Borç senetleri	10.771	-
	217.036	117.475

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 21)	26.532	-
	26.532	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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

	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
Bursa Korupark AVM	3.781.600	5.817	-	-	-	3.787.417
Torun Center	4.344.255	-	(179.155)	-	-	4.165.100
Mall of Antalya	2.088.260	20.326	-	-	-	2.108.586
Torium AVM	1.150.000	24.613	-	-	-	1.174.613
Antalya Deepo AVM	1.615.440	1.937	-	-	-	1.617.377
MOİ 2. Etap Ofis ve Ticari Alanlar	543.800	11.189	-	-	-	554.989
Bursa Zafer Plaza AVM	567.200	-	-	-	-	567.200
5. Levent çarşı	441.265	-	-	-	-	441.265
Korupark bağımsız bölümler	103.500	-	-	-	-	103.500
Torium Yurt 1	38.430	-	-	-	-	38.430
Torium Yurt 2	70.700	-	-	-	-	70.700
Mall of İstanbul Ticari Alanlar	131.185	-	-	-	-	131.185
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
Mall of İstanbul 3. Etap	177.000	-	-	-	-	177.000
Antalya Kepez Arsalar	239.860	-	-	-	-	239.860
	34.236.035	114.570	(179.155)	-	-	34.171.450

- (*) Grup, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesi (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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE 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 ve Ticari Alanlar	371.750	1.098	-	-	-	372.848
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
	17.242.942	28.542	-	-	-	17.271.484

(*) Grup, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesinde (Eski Tekel Fabrikası) bulunan ve tapunun 195 Ada, 7 Parsel, 54,870 m² yüzölçümlü taşınmaz, 209 Ada, 3 Parsel, 16,212 m² yüzölçümlü taşınmaz, 200 Ada, 3 Parsel, 827 m² yüzölçümlü taşınmaz ile bu taşınmazların üzerinde bulunan binaları 355 milyon TL bedel karşılığında ihale ile almış olup söz konusu taşınmazlara ilişkin tapu devir işlemi 20 Eylül 2012 tarihinde tamamlanmıştır. Satın alınan arazi üzerinde 5 yıldızlı otel ve apart otel kullanım amaçlı proje geliştirilmesi planlanmaktadır. 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 Orijinal Tutar	31 Aralık 2022 Orijinal Tutar	Döviz cinsi	30 Eylül 2023	31 Aralık 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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

Diğer stoklar

- Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	5.492	2.863
--	-------	-------

Toplam stoklar	459.147	475.574
-----------------------	----------------	----------------

	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 başlaması 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 11 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	120.363	-
Vadesi 3 aydan uzun olan 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	Rayiç değerler			
	Alım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (EUR)	Varlıklar	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)
31 Aralık 2022	Rayiç değerler			
	Alım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (EUR)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Alım satım amaçlı türev araçlar</i>				
Forward işlemleri	-	-	-	-
Kısa vadeli türev araçlar	-	-	-	-

Türev sözleşmelerin vadeleri 0-3 ay aralığındadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

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	-	-	-	-

Türev sözleşmelerin vadeleri 0-3 ay aralığındadır.

NOT 13- TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar	804.020	541.388

Alınan teminatlar genellikle Grup'un geliştirmekte olduğu projeler için alt yüklenicilerden alınan teminat mektuplarından oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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")

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla teminat /rehin /ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Şirket 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 Grup'un 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.

Grup 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 14- MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	Girışler	Değer düşüklüğü	Çıkışlar (-)	Transfer	30 Eylül 2023
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	530	-	-	-	-	530
Otel binası	1.508.400	14.620	-	-	-	1.523.020
Tesis, makine ve cihazlar	7.999	-	-	-	-	7.999
Taşıtlar	2.095	-	-	-	-	2.095
Demirbaşlar	42.762	160	-	-	-	42.922
Özel maliyetler	242	-	-	-	-	242
Maliyet Değeri	1.562.028	14.780	-	-	-	1.576.808
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	133	27	-	-	-	160
Otel binası	-	23.569	-	-	-	23.569
Tesis, makine ve cihazlar	1.742	1.228	-	-	-	2.970
Taşıtlar	1.926	169	-	-	-	2.095
Demirbaşlar	20.685	5.179	-	-	-	25.864
Özel maliyetler	242	-	-	-	-	242
Birikmiş Amortismanlar (-)	24.728	30.172	-	-	-	54.900
Net Defter Değeri	1.537.300					1.521.908

	1 Ocak 2022	Girışler	Değer düşüklüğü	Çıkışlar (-)	Transfer	30 Eylül 2022
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	530	-	-	-	-	530
Otel binası	723.750	-	-	-	-	723.750
Tesis, makine ve cihazlar	7.999	-	-	-	-	7.999
Taşıtlar	2.095	-	-	-	-	2.095
Demirbaşlar	36.234	6.494	-	-	-	42.728
Özel maliyetler	242	-	-	-	-	242
Maliyet Değeri	770.850	6.494	-	-	-	777.344
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	106	27	-	-	-	133
Otel binası	-	11.794	-	-	-	11.794
Tesis, makine ve cihazlar	1.094	648	-	-	-	1.742
Taşıtlar	1.704	222	-	-	-	1.926
Demirbaşlar	13.507	5.180	-	-	-	18.687
Özel maliyetler	237	7	-	-	-	244
Birikmiş Amortismanlar (-)	16.648	17.878	-	-	-	34.526
Net Defter Değeri	754.202					742.818

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Grup, 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.

Grup yönetim kurulunun 10 Mayıs 2012 tarihli kararı ile, Grup'un 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.

Grup, 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.

Grup'un 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 Karabıyık	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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 16- 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	1.903.705	782.292	1.024.115	438.324
Ortak alan gelirleri	443.523	176.687	289.918	137.495
Konut ve ofis satış gelirleri	305.313	38.755	501.933	121.170
Otel gelirleri	153.246	67.759	116.553	57.364
Diğer	4	4	18	5
Satış gelirleri	2.805.791	1.065.497	1.932.537	754.358
Ortak alan giderleri	(474.647)	(189.817)	(349.386)	(190.176)
Otel Maliyetleri	(76.842)	(29.962)	(44.158)	(23.860)
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)	(220)
Satışların maliyeti	(596.631)	(233.382)	(453.486)	(224.002)
Brüt kar	2.209.160	832.115	1.479.051	530.356

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden ve Torun Tower ofis binasından elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Grup'un 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, Grup'un iştiraklerinden Yeni Gimat'a; Samsun Bulvar AVM, Grup'un 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.

Otel gelirleri, oda kiralamalarından elde edilen kazançlar, yiyecek ve içecek satışlarından gelen kazançlar ve otel içi müşterilere sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen geliri ifade etmektedir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 17- 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
Vergi, resim ve harçlar	(78.817)	(47.354)	(40.816)	(22.282)
Taşınmaz giderleri	(33.289)	(10.077)	(18.090)	(7.119)
Personel giderleri	(32.965)	(10.478)	(12.148)	(5.679)
Amortisman giderleri	(27.155)	(8.016)	(17.401)	(5.868)
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)	(1.221)	(474)
BIST, SPK ve MKK giderleri	(873)	(202)	(415)	(111)
Bağışlar	(542)	(391)	(11.963)	(431)
Diğer	(6.106)	(1.637)	(3.560)	(3.073)
	(195.658)	(86.155)	(107.124)	(45.846)

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Pazarlama giderleri				
Reklam ve tanıtım giderleri	(19.903)	(5.690)	(8.228)	(4.414)
Konut satışı pazarlama giderleri (*)	(18.730)	(5.610)	(55.434)	(4.766)
Personel giderleri	(8.700)	(3.657)	(2.450)	(970)
Amortisman giderleri	(4.309)	(2.246)	(477)	(192)
Danışmanlık giderleri	(204)	(86)	(62)	(13)
Diğer	(2.620)	(581)	(1.061)	(820)
	(54.466)	(17.870)	(67.712)	(11.175)

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

NOT 18- 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	32.744	19.020	8.555	8.555
Komisyon gelirleri	-	(1.988)	402	303
Diğer	11.624	11.281	10.261	2.111
	115.239	78.992	19.218	10.969

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 19- 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	299.231	146.268	51.429	25.774
	299.231	146.268	51.429	25.774
	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Finansal giderler				
Faiz gideri	(499.035)	(233.978)	(410.388)	(117.366)
Türev araçlardan finansal giderler	(39.654)	(39.654)	(171.937)	-
Kur farkı gideri, net (*)	(13.073)	13.491	(199.990)	(65.720)
	(551.762)	(260.141)	(782.315)	(183.086)

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

NOT 20- HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara 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	2.003.610	787.843	669.852	352.994
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)	2,00	0,79	0,67	0,35

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 21- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	4.254	3.319
Torun Center	2.861	1.959
Torunlar Gıda	1.318	1.112
Diğer	106	42
	97.378	27.833

(*) Torun AVM, Grup'un 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, Grup'un 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
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	74.054	30.827	36.050	12.006
Diğer	4.118	1.638	444	343
	174.151	74.542	92.992	38.056

Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Grup'un sahip olduğu Zafer Plaza AVM'nin işletmeciliğini yapmaktadır. Zafer Plaza AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, Torunlar GYO 30 Eylül 2023 dönemi için 74.054 TL kira geliri elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 21- 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	79.427	99.270	40.960
Torun Yapı San. ve Tic. A.Ş.	46.853	25.464	12.171	4.438
Torunlar Gıda A.Ş.	4.634	3.328	2.135	911
Diğer	1.233	1.352	2.234	407
	269.134	109.571	115.810	46.716

NOT 22- 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 23- 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. Grup 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	1.422.352	173.015
Yükümlülükler	(1.204.835)	(885.273)
Net bilanço pozisyonu	217.517	(712.258)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 23- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

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

30 Eylül 2023	Avro	ABD Doları	GBP	TL karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	1.560	45.222	16	1.283.852
Diğer varlıklar	365	1.442	-	50.073
Ticari alacaklar	596	2.598	-	88.427
Toplam varlıklar	2.521	49.262	16	1.422.352
Kısa vadeli yükümlülükler				
Ticari borçlar	(506)	(984)	-	(41.703)
Finansal yükümlülükler	(25)	-	-	(727)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(617)	-	-	(17.944)
Uzun vadeli yükümlülükler				
Finansal yükümlülükler	(15.625)	-	-	(454.419)
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	(1.426)	(23.648)	-	(690.042)
Toplam yükümlülükler	(18.199)	(24.632)	-	(1.204.835)
Net bilanço pozisyonu	(15.678)	24.630	16	217.517
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-	-
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(15.678)	24.630	16	217.517

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 23- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

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

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	2.173	2.272	85.801
Ticari alacaklar	1.365	3.209	87.214
Toplam varlıklar	3.538	5.481	173.015
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(398)	(1.671)	(39.250)
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)	(1.671)	(885.273)
Net bilanço pozisyonu	(39.223)	3.810	(712.258)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(39.223)	3.810	(712.258)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(39.223)	3.810	(712.258)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 23- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

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

	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	67.307	(67.307)	67.343	(67.307)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	67.307	(67.307)	67.307	(67.307)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(45.609)	45.609	(45.609)	45.609
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(45.609)	45.609	(45.609)	45.609
	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	7.137	(7.137)	7.137	(7.137)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	7.137	(7.137)	7.137	(7.137)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	78.331	(78.331)	78.331	(78.331)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	78.331	(78.331)	78.331	(78.331)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 24- RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 25- EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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.

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 İşletmecisi 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/(l)	1.175.099	645.052

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 25- EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	30 Eylül İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023	Asgari / 2022	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 İşletmecisi 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(l)	%3	%2	<%10

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.

.....