

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

**31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR**

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE	
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR	6-45
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-8
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-19
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	19-20
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	20-22
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	23
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	24-26
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	26-27
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	27-28
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	29-30
NOT 10 STOKLAR	31
NOT 11 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	32-33
NOT 12 FİNANSAL YATIRIMLAR	33
NOT 13 MADDİ DURAN VARLIKLAR	34
NOT 14 ÖZKAYNAKLAR	35
NOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	36
NOT 16 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	37
NOT 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER.....	37
NOT 18 FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	38
NOT 19 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP).....	38
NOT 20 ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR	38
NOT 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	39-41
NOT 22 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	41
NOT 23 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	42-43
NOT 24EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	44-45

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 31 Mart 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.359.481	2.016.912
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	923.313	925.430
Finansal Yatırımlar	12	83.463	-
Ticari Alacaklar		563.503	503.061
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8,23	-	31.836
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	563.503	471.225
Diğer Alacaklar		10.173	10.156
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		10.173	10.156
Stoklar	10	465.321	475.574
Peşin Ödenmiş Giderler	7	285.624	71.989
Diğer Dönen Varlıklar		28.084	30.702
Duran Varlıklar		37.330.469	37.263.836
Ticari Alacaklar		117.931	72.392
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	117.931	72.392
Diğer Alacaklar		1.183	1.181
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		1.183	1.181
Stoklar	10	559.938	428.306
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	1.008.431	985.776
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	34.108.933	34.236.035
Maddi Duran Varlıklar	13	1.531.260	1.537.300
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.794	1.847
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		1.794	1.847
Peşin Ödenmiş Giderler	7	999	999
Toplam Varlıklar		39.689.950	39.280.748

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 31 Mart 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.018.364	2.141.667
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	1.204.815	687.842
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	524.154	1.119.600
Ticari Borçlar		109.214	117.475
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8, 23	40.333	27.833
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	8	68.881	89.642
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		11.750	6.036
Diğer Borçlar		35.482	36.667
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		35.482	36.667
Ertelenmiş Gelirler	7	52.941	100.010
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		1.425	971
Kısa Vadeli Karşılıklar		40.698	29.792
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		37.885	43.274
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.309.479	3.343.668
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.078.099	2.597.243
Ticari Borçlar		26.532	-
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		26.532	-
Ertelenmiş Gelirler	7	1.199.346	740.249
Uzun Vadeli Karşılıklar		5.502	6.176
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		5.502	6.176
ÖZKAYNAKLAR		34.362.107	33.795.413
Ödenmiş Sermaye	14	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar		(5.930)	(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		74.521	74.459
Geçmiş Yıllar Karları		31.418.661	12.982.423
Dönem Net Karı		566.694	18.436.300
TOPLAM KAYNAKLAR		39.689.950	39.280.748

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 31 Mart 2023	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 31 Mart 2022
Hasılat	15	839.956	593.545
Satışların Maliyeti (-)	15	(195.794)	(108.766)
BRÜT KAR		644.162	484.779
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(47.322)	(18.900)
Pazarlama Giderleri (-)	16	(15.656)	(26.719)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	31.124	1.057
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(3.954)	(2.635)
ESAS FAALİYET KARI		608.354	437.582
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	3	43.696	27.875
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		652.050	465.457
Finansman Gelirleri	18	57.560	24.531
Finansman Giderleri (-)	18	(142.655)	(320.522)
SÜRDÜLÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		566.955	169.466
Dönem Vergi (Gideri)/Geliri		(261)	-
DÖNEM NET KARI/(ZARARI)		566.694	169.466
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	19	0,57	0,17
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		566.694	169.466

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 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 Karlari	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	-	-	-	-	-	-	5.306.805	(5.306.805)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	169.466	169.466
31 Mart 2022									
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	437.723	4.565	74.421	12.982.461	169.466	14.688.476
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	-	-	-	-	-	62	18.436.238	(18.436.300)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	566.694	566.694
31 Mart 2023									
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	1.236.848	45.543	74.521	31.418.661	566.694	34.362.107

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	Notlar	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2023	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		507.394	391.213
Dönem Net Karı/(Zararı)		566.694	169.466
Dönem Net Karı/(Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		32.536	244.451
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		6.540	5.916
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		10.117	5.621
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler		(15)	(1.675)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		64.351	110.464
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	6	15.431	160.630
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(43.696)	(27.875)
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	18	-	(8.630)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	17	(20.192)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(91.836)	(22.704)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(105.966)	(17.280)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(83.463)	-
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(19)	20
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(121.379)	18.765
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(213.635)	(5.842)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		18.271	34.888
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.185)	(1.865)
Ertelemiş gelirlerdeki artış/(azalış)		412.028	(53.070)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		3.512	1.680
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		507.394	391.213
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	-
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		167.888	304
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(447)	(7.170)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(24.684)	(5.763)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		171.978	-
Alınan temettüleri	3	21.041	13.237
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(685.749)	(112.402)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	417.500	566.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(954.426)	(493.172)
Ödenen faiz		(198.033)	(200.976)
Alınan faiz		49.210	15.746
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/ (azalış)	5	(10.467)	279.115
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	921.559	246.078
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	911.092	525.193

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET 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”). 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 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 206’dır (31 Aralık 2022: 187) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi’dir (Not 14).

Şirket, Türkiye’de İstanbul Ticaret Sicil Odası’na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır: Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkamazı No: 4 Beykoz 34805 İstanbul/Türkiye.

Şirket’in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi SPK’nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir.

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

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO’nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 31 Mart 2023 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

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

TTA

Mülkiyetleri Samsun Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı, Samsun İli, İlkadım İlçesi 205 Ada, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no.lu parseller ile 376 Ada, 1 no.lu parsel ve 377 Ada, 5 no.lu parselleri kapsayan alan üzerindeki “Eski Sigara Fabrikası ve Müştemilatlarının”, Samsun Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu’na projesi onaylatılarak, alışveriş merkezi ve/veya otel olarak yenilenmesi; iki katlı yer altı otoparkının yapılarak, işletme hakkının Samsun Büyükşehir Belediyesine bırakılması; tapuya 30 yıl süre ile sınırlı ayni hak tesisi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi) yapılarak, alışveriş merkezi ve/veya otelin işletme cirosundan Samsun Büyükşehir Belediyesine pay verilmek suretiyle, 30 yıl süre ile işletilmesi; süre sonunda, Samsun Büyükşehir Belediyesine devredilmesi işi ihalesini Şirket’in dahil olduğu ortak girişim grubu kazanmış olup, söz konusu iş ile alakalı olarak, 7 Ocak 2010 tarihinde TTA Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş. unvanıyla kurulmuştur.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar (Devamı)

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

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

Bağlı ortaklık

TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.

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 Crown 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 Crown Plaza Hotel mülk sahibidir. Şirket'in doğrudan elinde bulundurduğu %14,83 ve hissedarlarının sahip olduğu %5 oranındaki hisse ile en büyük paya sahip ortak olması ve Yeni Gimat'ın yönetim kurulunda temsil edilmesi nedeniyle, Yeni Gimat üzerinde önemli derecede etkisi olduğundan finansal tablolara özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

İştirakler (Devamı)

Netsel

Netsel; 6 Ekim 1987 yılında Net Turizm Ticaret ve Sanayi A.Ş. ile Yüksel İnşaat A.Ş.'nin önderliğinde kurulmuş olup üzerinde faaliyet gösterdiği arazi 22 Aralık 1988 tarihinden itibaren 49 yıllığına Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan kiralanmıştır. 1992 yılında Net Turizm sahip olduğu hisseleri Marmara Bankası'na, 1994 yılında ise Yüksel İnşaat sahip olduğu hisseleri Çukurova Grubu'na satarak devretmiştir. Marmara Bankası'nın tasfiye sürecini takiben, Netsel özelleştirme kapsamına alınmış ve 31 Mayıs 2005 ve 7 Haziran 2005 tarihlerinde imzalanan "Hisse Devir Temlik Sözleşmeleri"ne istinaden %44,60'lık kısmı Torunlar GYO'ya, 22 Ağustos 2005 tarihinde imzalanan "Hisse Devir Temlik Sözleşmeleri"ne istinaden %55'lik kısmı Tek-Art Kalamış ve Fenerbahçe Marmara Turizm Tesisleri A.Ş.'ye (Koç Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklığı) geçmiştir. Şirket'in Netsel üzerinde önemli derecede etkisi olduğundan finansal tablolara özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Geriye kalan %0,40'lık kısım Torun ailesinin kontrolündedir.

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca konsolide finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal araçların gerçeğe uygun değerleriyle taşınması haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Grup, 31 Mart 2023 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet konsolide finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No: 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ya uygun olarak hazırlamıştır. TMS 34 "Ara Dönem Finansal Tablolar" standardı uyarınca ara dönem finansal tabloların sunumunda özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Grup, 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem konsolide finansal tablolarını özet sunum tercih ederek hazırlamıştır ve TMS/TFRS'ye uygun olarak hazırlanan yıllık konsolide finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar TMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Bu sebeple Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları 31 Aralık 2022 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

Grup'un 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet konsolide finansal tabloları, Grup Yönetim Kurulu tarafından 10 Mayıs 2023 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET 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)

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"). Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk Lirası ("TL") olup, raporlama para birimi bin TL'dir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu konsolide finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 31 Mart 2023 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar aşağıdaki gibidir:

TTA

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	7.104	8.993
Duran varlıklar	260.110	261.697
Toplam varlıklar	267.214	270.690
Kısa vadeli yükümlülükler	42.781	49.414
Uzun vadeli yükümlülükler	15.392	15.391
Özkaynaklar	209.041	205.885
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	267.214	270.690
Net dönem karı	2.336	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:

- 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET 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)

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

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

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

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Toplam varlıklar	6.304.528	6.137.988
Toplam yükümlülükler	167.077	181.309
Net dönem karı	214.463	3.135.583

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

Yeni Gimat'dan elde edilen tutarlar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Toplam varlıklar	6.178.103	5.983.417
Toplam yükümlülükler	89.797	94.073
Net dönem karı	200.798	3.087.170

Netsel'den elde edilen tutarlar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Toplam varlıklar	126.425	154.571
Toplam yükümlülükler	77.280	87.236
Net dönem karı	13.665	48.413

Netleştirme / Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET 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)

İşletmenin sürekliliği

Grup'un konsolide finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Grup'un kısa vadeli varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerini 336.234 TL aşmıştır. Grup kısa vadeli vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Grup'un 5.Levent, Torun Center ve Mall of İstanbul 2.Etap Projeleri ile ilgili olarak konut teslimlerine devam edilmektedir. Herhangi bir nakit sıkışıklığında satış, ipotek ya da alternatif başka yöntemler Grup tarafından değerlendirilecektir. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, Grup'un teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Grup kısa vadede 2.254.000 TL AVM kira geliri ve 370.000 TL ofis kira geliri tahmin etmektedir. Grup, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir. Bu çerçevede, Grup'un likiditeye yönelik mevcut kaynakları yeterli olup, projekte edilen nakit akımları için ek kaynağa ihtiyacı bulunmayacağı kanaatindedir.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem konsolide 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

a. 31 Mart 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 işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET 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)

b. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **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 işlemi işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirildiğini 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.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü

Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, beklenmeyen bir şekilde ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Ticari alacaklar için ayrılan beklenen kredi zararları, teminatlar düşüldükten sonra geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanarak belirlenmiştir. TFRS 9 kapsamında basitleştirilmiş yaklaşımla hesaplanan beklenen kredi zararları tutarı konsolide mali tablolar içerisinde önemlilik arz etmemektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, indirgenmiş nakit akım veya emsal karşılaştırma yöntemlerine göre tespit edilmiştir. Gelir indirgeme veya emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, kira artışları, nihai büyüme oranları, emsal karşılaştırmada kullanılan düzeltmeler vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET 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)

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Grup, 2022 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır. Grup Yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi, iskonto oranı, yıllık kira artış oranı, kapitalizasyon oranları ve emsal m² değerleri ilerideki sayfalarda sunulmaktadır.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

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

31 Mart 2023 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).

- Grup'un 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 84.503,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Antalya Deepo AVM ve büyüme projesi (Mall of Antalya) Nisan 2020 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/4842 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, 31 Mart 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, 31 Mart 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, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 181.295 m² kiralanabilir alan içerisinde Mall of İstanbul Alışveriş Merkezi 23 Mayıs 2014 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

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

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

- viii. Grup, 31 Mart 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 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 hazırlanan 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, 31 Mart 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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, 31 Mart 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 31 Mart 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 hazırlanan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-3995 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 457.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 7 Ocak 2021 tarihli 2020-4553 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 457.000 TL olarak belirlenmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xii. Grup, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli- 2 Mahallesi'nde kain 18.209 m² alan üzerinde Mall of İstanbul Otel Kongre Merkezi ve Ofis Projesi 2022 yılında tamamlanmıştır.

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

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xvi. Grup'un, 31 Mart 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

31 Mart 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 2020 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

	31 Mart 2023		31 Mart 2022	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	902.896	14,83	433.536
TTA	40,00	83.616	40,00	79.743
Netsel	44,60	21.919	44,60	17.201
		1.008.431		530.480

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR(Devamı)

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Dönem başı	985.776	511.277
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	42.433	27.469
İştiraklerden alınan temettüleri	(21.041)	(13.237)
Maddi duran varlıklar değerlendirme etkileri	-	4.565
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	1.263	406
Dönem sonu	1.008.431	530.480

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Yeni Gimat	29.506	23.076
Netsel	12.927	4.393
TTA	1.263	406
Toplam	43.696	27.875

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Mart 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 harcamaları kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	258.956	194.628	-	194.351	-	-	194.351	4.128
Korupark AVM	119.905	90.612	-	90.316	-	-	90.316	1.724
Torun Tower	69.055	68.561	-	68.561	-	-	68.561	-
Torium AVM	60.389	27.353	-	26.898	-	-	26.898	3.346
Mall of Antalya	53.117	34.892	-	34.279	-	-	34.279	3.275
Antalya Deepo AVM	39.779	28.924	-	28.502	-	-	28.502	778
Mall of İstanbul Projesi 2. Etap								
High Residence ve Hilton Otel	667	411	-	411	-	-	411	-
Zafer Plaza AVM	21.000	17.863	-	17.863	-	-	17.863	-
Torun Center	11.658	9.941	-	9.941	-	-	9.941	-
5. Levent çarşı	2.297	2.070	-	2.070	-	-	2.070	-
Torium Yurtlar	2.223	1.518	-	1.518	-	-	1.518	-
Korupark bağımsız bölümler	329	258	-	258	-	-	258	-
Mall of İstanbul konut ve ofisler	565	296	-	258	-	-	258	-
Turizm gelirleri								
Hilton Otel	36.560	14.097	-	14.096	-	-	14.096	-
Ara toplam	676.500	491.424	-	489.323	-	-	489.323	13.251
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	116.760	109.273	-	95.444	-	-	95.444	-
5. Levent Projesi	13	13	-	13	-	-	13	-
Korupark 3. Etap Konutlar	10.283	9.886	-	9.572	-	-	9.572	-
MOI 2. Etap -								
High Residence	36.227	33.393	-	28.221	-	-	28.221	-
Mall of İstanbul Flat Office	173	173	-	173	-	-	173	-
Ara toplam	163.456	152.738	-	133.423	-	-	133.423	-
İnşa aşamasında olan projeler								
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	2.049
5. Levent Projesi 2. Etap	-	-	-	-	-	-	-	131.632
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Kemankeş binası	-	-	-	-	-	-	-	9.184
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler								
ANKAmall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	29.506	-	29.506	-
Netsel	-	-	-	-	12.927	-	12.927	-
TTA	-	-	-	-	1.263	-	1.263	-
Dağıtılmamış	-	-	-	(14.392)	-	(85.095)	(99.487)	-
Toplam	839.956	644.162	-	608.354	43.696	(85.095)	566.955	156.116

(*) 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**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Mart 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	138.847	95.687	-	96.147	-	-	96.147	637
Korupark AVM	62.196	42.168	-	42.219	-	-	42.219	475
Torun Tower	36.858	35.825	-	35.825	-	-	35.825	-
Torium AVM	28.158	6.151	-	6.151	-	-	6.151	3.361
Mall of Antalya	25.997	12.484	-	12.484	-	-	12.484	15
Antalya Deepo AVM	19.165	12.215	-	11.754	-	-	11.754	5
Mall of İstanbul Projesi 2. Etap								
High Residence ve Hilton Otel	107	98	-	98	-	-	98	626
Zafer Plaza AVM	12.000	8.549	-	13.222	-	-	13.222	-
Torun Center	5.700	4.211	-	4.211	-	-	4.211	-
5. Levent çarşı	1.574	1.475	-	1.603	-	-	1.603	-
Torium Yurtlar	1.199	1.177	-	1.177	-	-	1.177	46
Korupark bağımsız bölümler	121	49	-	49	-	-	49	-
Turizm gelirleri								
Hilton Otel	25.559	15.836	-	15.836	-	-	15.836	-
Ara toplam	357.481	235.925	-	240.776	-	-	240.776	5.165
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	186.083	169.269	-	170.657	-	-	170.657	-
5. Levent Projesi	16.637	11.962	-	11.249	-	-	11.249	6.986
Mall of İstanbul	33.344	29.111	-	26.142	-	-	26.142	-
Ara toplam	236.064	210.342	-	208.048	-	-	208.048	6.986
İnşa aşamasında olan projeler								
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	59
Karaköy oteli	-	-	-	-	-	-	-	539
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler								
ANKAmall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	23.076	-	23.076	-
Netsel	-	-	-	-	4.393	-	4.393	-
TTA	-	-	-	-	406	-	406	-
Dağıtılmamış	-	38.512	-	(11.242)	-	(295.991)	(307.233)	-
Toplam	593.545	484.779	-	437.582	27.875	(295.991)	169.466	12.749

(*) 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**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kasa	106	82
Banka	920.058	922.434
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	22.419	7.775
<i>Vadeli mevduatlar</i>	897.639	914.659
Diğer hazır değerler	3.149	2.914
	923.313	925.430

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	923.313	925.430
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(12.221)	(3.871)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	911.092	921.559

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
30 güne kadar	897.639	914.659
	897.639	914.659

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

	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	4.936	94.540	2.272	42.483
Avro	290	6.045	2.173	43.319
Sterlin	14	331	11	247
	100.916			86.049

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
	(%)	(%)
ABD Doları	3,25	3,75
Avro	2,00	3,00
Türk Lirası	27,98	24,00

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	1.204.815	687.842
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	1.204.815	687.842
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	523.627	1.113.246
Finansal kiralamalar	527	6.354
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	524.154	1.119.600
Banka kredileri	2.078.099	2.597.243
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	2.078.099	2.597.243
Toplam borçlanmalar	3.807.068	4.404.685

Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen, toplam 7.714.725 TL tutarında (31 Aralık 2022: 7.596.204 TL) yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır.

Banka kredileri

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli banka kredileri	1.204.815	687.842
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	523.627	1.113.246
Uzun vadeli banka kredileri	2.078.099	2.597.243
Toplam borçlar	3.806.541	4.398.331

31 Mart 2023	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	15,15	TL	1.204.815	1.204.815
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	13,87	TL	523.627	523.627
Uzun vadeli banka kredileri	14,68 4,84	TL Avro	1.536.204 26.050	1.536.204 541.895
Toplam banka kredileri				3.806.541

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Mart 2022	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	16,09 3,92	TL Avro	866.406 50.003	866.406 816.947
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	12,07 4,73	TL Avro	890.642 7.470	890.642 122.043
Uzun vadeli banka kredileri	15,06 4,76 4,02	TL ABD Doları Avro	1.265.715 31.682 46.791	1.265.715 464.843 764.466
Toplam banka kredileri				5.191.062

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

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
2024	410.437	928.698
2025	762.314	764.984
2026	627.391	633.077
2027 ve sonrası	277.957	270.484
	2.078.099	2.597.243

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
1 yıla kadar	527	6.354
	527	6.354

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin önemli bir kısmı Grup'un 27 Mayıs 2017 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 (Not 2). 31 Mart 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**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Grup'un finansal yükümlülüklerinin dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	4.404.685	5.038.013
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	417.500	1.944.106
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(954.426)	(3.099.892)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları	15.431	463.045
Faiz tahakkuklarındaki değişim	(76.122)	59.413
31 Mart itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	3.807.068	4.404.685

NOT 7- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	266.020	56.665
Gelecek aylara ait giderler	19.604	15.324
	285.624	71.989
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	970	970
Gelecek yıllara ait giderler	29	29
	999	999
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	27.009	85.545
Ertelenmiş gelirler	25.932	14.465
	52.941	100.010

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 10.454 TL'lik kısmı Torun Center projesi, 5.628 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 1.475 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi ve kalan 9.452 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	1.199.346	740.249
	1.199.346	740.249

(*) 31 Mart 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.Etabından oluşmaktadır. İlgili avans tutarının 749.320 TL'si peşin olarak, 450.026 TL'si alacak senedi olarak alınmıştır.

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**Kısa vadeli ticari alacaklar**

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alacak senetleri (*)	392.295	307.618
Ticari alacaklar	193.952	186.366
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	-	31.836
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(22.744)	(22.759)
	563.503	503.061

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alacak senetleri (*)	117.931	72.392
	117.931	72.392

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 450.026 TL'si 5. Levent projesinden, 28.405 TL'si Torun Center projesinden, 16.720 TL'si Mall of İstanbul projesinden ve geriye kalan 15.043 TL diğer alacak senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 304.599 TL'si 5. Levent projesinden 52.578 TL'si Torun Center projesinden ve 22.800 TL'si Mall of İstanbul projesinden oluşmaktadır).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Mart 2022
Dönem başı	(22.759)	(22.872)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	(276)
Konusu kalmayan karşılıklar	15	407
Dönem sonu	(22.744)	(22.741)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT
ÖZET 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:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
3 - 6 ay arası	(46)	(1.310)
6 aydan daha uzun	(22.698)	(21.449)
	(22.744)	(22.759)

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	68.881	89.642
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	40.333	27.833
	109.214	117.475

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ticari borçların büyük bölümü projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	26.532	-
	26.532	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Mart 2023
Alışveriş Merkezleri, otel ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	9.115.000	4.128	-	-	-	9.119.128
Torun Tower	6.000.000	-	-	-	-	6.000.000
Bursa Korupark AVM	3.781.600	1.724	-	-	-	3.783.324
Torun Center Ofis ve Ticari	4.344.255	-	(151.786)	-	-	4.192.469
Mall of Antalya	2.088.260	200	-	-	-	2.088.460
Torium AVM	1.150.000	3.346	-	-	-	1.153.346
Antalya Deepo AVM	1.615.440	778	-	-	-	1.616.218
MOİ 2. Etap Ofis ve Ticari(**)	543.800	3.275	-	-	-	547.075
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
MOİ konut ve ofisler	131.185	-	-	-	-	131.185
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi (*)	2.700.000	2.049	-	-	-	2.702.049
Karaköy otel	672.880	9.184	-	-	-	682.064
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	24.684	(151.786)	-	-	34.108.933

(*) Grup, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesinde (Eski Tekel Fabrikası) bulunan ve tapununun 195 Ada, 7 Parsel, 54,870 m² yüzölçümlü taşınmaz, 209 Ada, 3 Parsel, 16,212 m² yüzölçümlü taşınmaz, 200 Ada, 3 Parsel, 827 m² yüzölçümlü taşınmaz ile bu taşınmazların üzerinde bulunan binaları 355 milyon TL bedel karşılığında ihale ile almış olup söz konusu taşınmazlara ilişkin tapu devir işlemi 20 Eylül 2012 tarihinde tamamlanmıştır. Satın alınan arazi üzerinde 5 yıldızlı otel ve apart otel kullanım amaçlı proje geliştirilmesi planlanmaktadır. İlgili projeye ait yapı ruhsatı 7 Eylül 2019 alınmıştır.

(**) Mall of İstanbul 2.Etap projesi kapsamında tamamlanan rezidanslar stoklara ve TRN Otel tarafından işletilen Otel maddi duran varlıklara transfer edilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT
ÖZET 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 değişimi	31 Mart 2022
Alışveriş Merkezleri, otel ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	4.800.000	637	-	-	-	4.800.637
Torun Tower	2.700.000	-	-	-	-	2.700.000
Bursa Korupark AVM	2.150.000	475	-	-	-	2.150.475
Torun Center	2.146.510	-	-	-	-	2.146.510
Mall of Antalya	1.035.065	15	-	-	-	1.035.080
Torium AVM	750.000	3.361	-	-	-	753.361
Bursa Zafer Plaza AVM	457.000	-	-	-	-	457.000
Antalya Deepo AVM	693.520	5	-	-	-	693.525
Mall of İstanbul 2. Etap						
High Residence ve Hilton Otel	371.750	626	-	-	-	378.859
5. Levent çarşı	220.525	-	-	-	-	220.525
Korupark bağımsız bölümler	58.917	-	-	-	-	58.917
Torium Yurt 1	26.000	46	-	-	-	26.046
Torium Yurt 2	24.000	-	-	-	-	24.000
Mall of İstanbul konut ve ofisler	81.510	-	-	-	-	81.510
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi	1.087.450	59	-	-	-	1.087.509
Karaköy otel	177.340	539	-	-	-	177.879
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	5.763	-	-	-	17.248.705

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

	<u>31 Mart 2023</u> Orijinal Tutar	<u>31 Aralık 2022</u> Orijinal Tutar	Döviz cinsi	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Mall of Antalya - Deepo	130.000	130.000	Avro	2.714.725	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
				7.714.725	7.596.204

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 10 – STOKLAR

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
- Torun Center projesi (1)	370.505	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
	461.993	472.711

Diğer stoklar

- Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	3.328	2.863
--	-------	-------

Toplam stoklar	465.321	475.574
-----------------------	----------------	----------------

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2022
Konutlar ve ofis projeleri (uzun vadeli)		
- 5.Levent projesi 2.Etap (7)	559.938	428.306
	559.938	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- 31 Mart 2023 tarihleri arasında 6 adet konut (116.760 TL kesin satış geliri elde edilen stoklar) ve 7 adet ofis (171.978 TL kesin satış geliri elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkuller) teslim edilmiştir. 1 Ocak 2023- 31 Mart 2023 tarihleri aralığında 288.738 TL kesin satış geliri elde edilmiştir, 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 1.650.796 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir. (31 Aralık 2022: 36 adet konut teslim edilmiştir, bunun karşılığında 446.617 TL satış geliri elde edilmiştir). 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır.)
- (2) Mall of İstanbul 2.Etap projesi 18.780 m²'lik 100 adet High Residence'tan oluşmaktadır. 31 Mart 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) 31 Mart 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 11 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar	749.273	541.388

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

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
0-1 yıl arası	2.623.589	2.498.656
1-5 yıl arası	15.132.336	14.411.749
5-10 yıl arası	22.194.906	21.138.006

Yukarıda belirtilen asgari kira gelirlerinin hesaplanmasında; Mall of İstanbul AVM, Korupark AVM, Torium AVM, Zafer Plaza AVM ve Deepo AVM’ye ait kiralar dikkate alınmış olup Grup’un iştiraklerinden Yeni Gimat’ın sahip olduğu Ankamall ve Crown Plaza Hotel’e ilişkin kiralar ve müşterek yönetime tabi ortaklıklardan Bulvar Samsun AVM’ye ilişkin kira dahil edilmemiştir.

Teminat, Rehin ve İpotekler (“TRİ”)

Grup’un 31 Mart 2023 ve Aralık 2022 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Sirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	7.785.603	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	-	-
	7.785.603	7.667.082

Grup’un vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Grup özkaynaklarına oranı 31 Mart 2023 itibarıyla %23’tür. (31 Mart 2022:% 107)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 11 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER(Devamı)

	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
Avro	130.000	2.714.725	130.000	2.596.204
TL	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
		7.714.725		7.596.204

31 Mart 2023 itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 7.714.725 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.

NOT 12 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	83.463	-
	83.463	-

a) İtfa edilmiş maliyetle ölçülen

Borçlanma senetleri:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Eurobond (*)	83.463	-
	83.463	-

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 13 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2023 ve 31 Mart 2023 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	Girişler	Değer düşüklüğü	Çıkışlar (-)	Transfer	31 Mart 2023
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	530	-	-	-	-	530
Binalar	1.508.400	170	-	-	-	1.508.570
Tesis, makine ve cihazlar	7.999	-	-	-	-	7.999
Taşıtlar	2.095	-	-	-	-	2.095
Demirbaşlar	42.762	37	-	-	-	42.799
Özel maliyetler	242	-	-	-	-	242
Maliyet Değeri	1.562.028	207	-	-	-	1.562.235
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	133	9	-	-	-	142
Binalar	-	3.770	-	-	-	3.770
Tesis, makine ve cihazlar	1.742	499	-	-	-	2.241
Taşıtlar	1.926	100	-	-	-	2.026
Demirbaşlar	20.685	1.869	-	-	-	22.554
Özel maliyetler	242	-	-	-	-	242
Birikmiş Amortismanlar (-)	24.728	6.247	-	-	-	30.975
Net Defter Değeri	1.537.300					1.531.260

	1 Ocak 2022	Girişler	Değer düşüklüğü	Çıkışlar (-)	Transfer	31 Mart 2022
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	530	-	-	-	-	530
Binalar	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	9	-	-	-	115
Binalar	-	3.931	-	-	-	3.931
Tesis, makine ve cihazlar	1.094	81	-	-	-	1.175
Taşıtlar	1.704	94	-	-	-	1.798
Demirbaşlar	13.507	1.799	-	-	-	15.306
Özel maliyetler	237	2	-	-	-	239
Birikmiş Amortismanlar (-)	16.648	5.916	-	-	-	22.564
Net Defter Değeri	754.202					754.780

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 14 - 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 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

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

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

Payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, kar dağıtım 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Kira gelirleri	500.542	263.172
Konut ve ofis satış gelirleri	163.456	236.064
Ortak alan gelirleri	139.398	68.744
Otel gelirleri	36.560	25.559
Diğer	-	6
Satış gelirleri	839.956	593.545
Ortak alan giderleri	(155.830)	(68.515)
Otel hizmet maliyetleri	(22.464)	(9.723)
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(10.718)	(25.722)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(6.782)	(4.542)
Diğer	-	(264)
Satışların maliyeti	(195.794)	(108.766)
Brüt kar	644.162	484.779

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

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 16- PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM
GİDERLERİ**

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Genel yönetim giderleri		
Taşınmaz giderleri	(13.029)	(3.066)
Vergi, resim ve harçlar	(10.941)	(5.792)
Personel giderleri	(10.745)	(2.925)
Amortisman giderleri	(5.916)	(5.775)
Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri	(1.415)	(38)
Danışmanlık giderleri	(897)	(619)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(729)	(266)
BİST, SPK ve MKK giderleri	(671)	(304)
Bağışlar	(16)	-
Diğer	(2.963)	(115)
	(47.322)	(18.900)

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Pazarlama giderleri		
Konut satışı pazarlama giderleri	(8.092)	(23.676)
Reklam ve tanıtım giderleri	(3.561)	(2.009)
Personel giderleri	(2.385)	(675)
Amortisman giderleri	(625)	(141)
Danışmanlık giderleri	(70)	(38)
Diğer	(923)	(180)
	(15.656)	(26.719)

NOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Diğer faaliyet gelirleri

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	20.192	-
Konusu kalmayan karşılıklar	15	407
Diğer	10.917	1.046
	31.124	1.057

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 18 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	57.560	15.901
Türev araçlardan finansal gelirler	-	8.630
	57.560	24.531
Finansal giderler		
Faiz gideri	(121.911)	(126.364)
Kur farkı gideri, net (*)	(20.744)	(194.158)
	(142.655)	(320.522)

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

NOT 19 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

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

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

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Hissedarlara ait net zarar	566.694	169.466
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000.000	1.000.000.000
Hisse başına kayıp (Tam TL)	0,57	0,17

NOT 20 - ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Ücret ve primler	4.289	1.029
	4.289	1.029

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Yabancı para pozisyonu**

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Grup 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	391.043	173.015
Yükümlülükler	(793.279)	(885.273)
Net bilanço pozisyonu	(402.236)	(712.258)

Aşağıdaki tablo 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2023	Avro	ABD Doları	GBP	TL karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	293	13.802	14	270.790
Diğer varlıklar	214	118	-	6.721
Ticari alacaklar	2.180	3.555	-	113.532
Toplam varlıklar	2.687	17.475	14	391.043
Kısa vadeli yükümlülükler				
Ticari borçlar	(426)	(1.267)	-	(33.207)
Finansal yükümlülükler	(172)	-	-	(4.091)
Uzun vadeli yükümlülükler				
Finansal yükümlülükler	(25.000)	-	-	(522.063)
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	(1.178)	(10.909)	-	(233.919)
Toplam yükümlülükler	(26.776)	(12.176)	-	(793.279)
Net bilanço pozisyonu	(24.089)	5.299	14	(402.237)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-	-
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(24.089)	5.299	14	(402.237)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

Yabancı para pozisyonu (Devamı)

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

31 Mart 2023	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	10.107	(10.107)	10.107	(10.107)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	10.107	(10.107)	10.107	(10.107)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(50.314)	50.314	(50.314)	50.314
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(50.314)	50.314	(50.314)	50.314
31 Aralık 2022	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	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)

NOT 22 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Torun Yapı San.ve Tic.A.Ş. (*)	-	31.819
Diğer	-	17
	-	31.836

(*) Torun Yapı Grup'un inşaat işlerini üstlenmektedir.

İlişkili taraflara ticari borçlar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Torun AVM (*)	35.702	20.650
Mehmet Torun	26.532	-
Torun Center	2.805	1.959
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	576	3.319
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (**)	535	751
Torunlar Gıda	-	1.112
Diğer	715	42
	66.865	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) %2 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 AVM ile olan işlemler normal piyasa koşulları ve piyasa fiyatları üzerinden gerçekleştirilmiştir.

(**) Torun Yapı Grup'un inşaat işlerini üstlenmektedir.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	27.082	53.323
Torun AVM	21.003	83.894
Diğer	2.101	927
	50.186	138.144

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 31 Mart 2023 dönemi için 27.082 TL ve 31 Aralık 2022 dönemi için 53.323 TL kira geliri elde etmiştir. Zafer Plaza ile olan işlemler normal piyasa koşulları ve piyasa fiyatları üzerinden gerçekleştirilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI(Devamı)**İlişkili taraflardan yapılan alımlar**

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Torun AVM	63.309	139.283
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (*)	6.467	17.161
Torunlar Gıda	1.789	3.005
Diğer	433	679
	71.998	160.128

(*) Torun Yapı Grup'un inşaat işlerini üstlenmektedir.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve faiz giderleri aşağıdaki gibidir:

Faiz gelirleri

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Torun AVM	191	-
Torunlar Gıda	44	145
Diğer	17	-
	252	145

Faiz giderleri

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Torunlar Gıda	1.880	603
Torun Yapı	1.451	839
Zafer Plaza	42	172
Torun AVM	-	361
Diğer	926	7
	4.299	1.982

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 24 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	1.003.277	920.715
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	36.639.434	36.645.452
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	1.008.915	986.260
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		1.015.204	707.140
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	39.666.830	39.259.567
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	3.806.541	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	527	6.354
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	34.363.773	33.792.895
Diğer kaynaklar		1.495.989	1.061.987
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	39.666.830	39.259.567

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 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)	919.814	920.715
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	919.814	920.715
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	70.878	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)	430.131	645.052

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022	Asgari/ Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	%0	%0	<%10
2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b)	%95	%96	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%3	%3	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	%0	%0	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0	%0	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0	%0	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%11	%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)	%1	%2	<%10

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Yeni Gimat	14,83	902.896	873.390
TTA	40,00	83.616	82.354
Netsel	44,60	21.919	30.032
TRN	99,99	484	484
		1.008.431	986.260

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA'nın 31 Mart 2023 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerleme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan İştiraklerin 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.