

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**01 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<p>TMS 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama uygulaması</p> <p>Not 2'de açıklandığı üzere, Şirket için TMS 29 “Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama” standardı geçerlidir.</p> <p>TMS 29, mali tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 2023 yılı içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2023 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29'un uygulanması, Şirket'in özellikle finansal raporlamayla ilgili kontrol faaliyetlerinde değişikliğe yol açmıştır. TMS 29'un etkisi, satışların maliyetindeki ve nakit akış tablosundaki ilgili kalemlerde yer alan temel işlemlerin dalgalanma düzeyine ve enflasyon oranına bağlı olarak ortalama bazda yeniden düzenlenmesi gibi bir dizi önemli tahmine bağlıdır. Mali tabloların güncel satın alım gücü kullanılarak hazırlanması, doğru sonuçların elde edilmesini sağlamak için bir dizi karmaşık prosedür ve işlem gerektirir.</p> <p>Yeniden düzenlemede kullanılan tahminlerin varlığı, hesaplamadaki yüksek karmaşıklık ve yeniden düzenlemede kullanılan verilerin eksik veya hatalı olma riski nedeniyle, TMS 29'un uygulanması kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Şirket'in güncel süreçleri ve muhasebe politikaları (ve farklı fonksiyonel para birimindeki konsolide edilen şirketlerin muhasebeleştirilmesi) anlaşılmıştır, - Şirket'in TMS 29 finansal raporlama uygulamasına ilişkin kontrollerinin etkinliğini test edilmiştir, - Yönetimin yaptığı parasal ve parasal olmayan kalem ayrımının TFRS'ye uygunluğu kontrol edilmiştir, - Parasal olmayan kalemlerin ayrıntılı detayları temin edilmiş, tarihi maliyetleri ve satın alım tarihleri destekleyici belgelerle test edilmiştir, - Bilinen uygulamalarla karşılaştırarak ve sektör bilgisi ve deneyimimizle değerlendirerek, yönetim tarafından kullanılan tahminlerin makul olup olmadığı değerlendirilmiştir. Ayrıca, tahminlerin tüm dönemlerde tutarlı olarak kullanıldığı kontrol edilmiştir, - Hesaplamalarda kullanılan endeks katsayılarının, TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmiştir, - Kullanılan metodoloji ve fiyat endeksi oranları kontrol edilerek, parasal olmayan kalemlerin endekslenmesi, kapsamlı gelir, özkaynak hareket ve nakit akış tablolarının TMS 29 dikkate alınarak hazırlandığı kontrol edilmiştir.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları (Not 8)</p> <p>Dipnot - 2’de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir.</p> <p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket’in toplam varlıklarının %84’ünü oluşturmakta olup toplam değeri 67.902.203.000 TL’dir.</p> <p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme ekseri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değeri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde “pazar yaklaşımı” ve “gelir yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır.</p> <p>Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir.</p> <p>Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket’in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır</p> <ul style="list-style-type: none"> - Şirket’in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır, - Şirket’in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir - Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Şirket’in gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir, - Şirket’in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul uzmanı tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme uzmanları ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir, - Değerleme çalışmalarında kullanılan gelir yaklaşımı yönetimlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir, - Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS’ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.



4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.



- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 3 Mayıs 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 3 Mayıs 2024

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR	6-65
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-32
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	32-34
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	35
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	36-38
NOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	38-39
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	39-40
NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	40-41
NOT 9 STOKLAR	42
NOT 10 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	43
NOT 11 FİNANSAL YATIRIMLAR	43
NOT 12 DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	44
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	44-45
NOT 14 KARŞILIKLAR	45-46
NOT 15 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	46-47
NOT 16 ÖZKAYNAKLAR	48-49
NOT 17 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	49-50
NOT 18 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	50
NOT 19 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	51
NOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER	51
NOT 21 FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ	51-52
NOT 22 PAY BAŞINA KAZANÇ	52
NOT 23 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	52-54
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	55-56
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	57-64
NOT 26 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	64
NOT 27 BAĞIMSIZ DENETÇİ/ BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	64
NOT 28 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	65

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 VE 31 Aralık 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansı	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		7.904.530	6.018.957
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	2.121.324	1.517.089
Finansal Yatırımlar	11	1.226.120	-
Ticari Alacaklar		1.399.270	825.385
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7,23	699.827	52.457
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	699.443	772.928
Diğer Alacaklar		15.741	16.468
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		15.741	16.468
Stoklar	9	2.803.124	3.466.022
Peşin Ödenmiş Giderler	6	311.258	165.724
Diğer Dönen Varlıklar	10	27.693	28.269
Duran Varlıklar		72.671.501	62.401.343
Ticari Alacaklar		49.928	119.282
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	49.928	119.282
Diğer Alacaklar		1.183	1.946
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		1.183	1.946
Finansal Yatırımlar	11	195.914	-
Stoklar	9	2.338.583	1.681.718
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	13	2.129.768	1.625.594
Bağlı Ortaklıklar		798	798
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	67.902.293	58.897.146
Maddi Duran Varlıklar		47.965	68.550
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.042	2.240
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		1.042	2.240
Peşin Ödenmiş Giderler	6	4.027	4.069
Toplam Varlıklar		80.576.031	68.420.300

1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 3 Mayıs 2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 VE 31 Aralık 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansı	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.351.286	3.630.489
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	415.563	1.133.377
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.245.137	1.844.799
Ticari Borçlar		329.708	189.767
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	7,23	40.709	56.670
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7	288.999	133.097
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		5.313	5.910
Diğer Borçlar	12	45.174	60.296
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		45.174	60.296
Ertelemiş Gelirler	6	199.470	290.108
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	46.674	49.090
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	14	46.674	49.090
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	64.247	57.142
Uzun Vadeli Yükümlülükler		5.970.074	5.556.086
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	1.983.764	4.279.553
Ertelemiş Gelirler	6	3.955.008	1.266.357
Ticari Borçlar		26.532	-
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	7,23	26.532	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	4.770	10.176
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	14	4.770	10.176
ÖZKAYNAKLAR		72.254.671	59.233.725
Ödenmiş Sermaye	16	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		6.920.445	6.920.445
Geri Alınmış Paylar		(32.971)	(33.215)
Paylara İlişkin Primler		255.051	255.051
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		599.347	537.578
Geçmiş Yıllar Karları		50.192.517	33.670.828
Dönem Net Karı		13.320.282	16.883.038
TOPLAM KAYNAKLAR		80.576.031	68.420.300

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
Hasılat	17	4.857.960	5.177.132
Satışların Maliyeti (-)	17	(1.173.213)	(1.510.113)
BRÜT KAR		3.684.747	3.667.019
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(253.795)	(260.300)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(90.477)	(170.135)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	8.498.703	10.448.963
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(12.282)	(40.298)
ESAS FAALİYET KARI		11.826.896	13.645.249
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	13	629.757	347.658
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		12.456.653	13.992.907
Finansman Gelirleri	21	673.104	176.390
Finansman Giderleri (-)	21	(1.075.075)	(2.077.553)
Parasal kazanç		1.265.600	4.791.294
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI)/ KARI		13.320.282	16.883.038
DÖNEM KARI		13.320.282	16.883.038
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	22	13,32	16,88

Takip eden açıklama ve notlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar(-)	Paylara İlişkin Primler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Dönem Net Karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	6.920.445	(33.215)	255.051	537.578	18.119.279	15.551.549	42.350.687
Transferler	-	-	-	-	-	15.551.549	(15.551.549)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	16.883.038	16.883.038
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	6.920.445	(33.215)	255.051	537.578	33.670.828	16.883.038	59.233.725
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	6.920.445	(33.215)	255.051	537.578	33.670.828	16.883.038	59.233.725
Transferler	-	-	-	-	61.769	16.821.269	(16.883.038)	-
Temettü Ödemesi	-	-	244	-	-	(299.580)	-	(299.336)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	13.320.282	13.320.282
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	6.920.445	(32.971)	255.051	599.347	50.192.517	13.320.282	72.254.671

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONRA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		3.093.774	3.905.766
Dönem Karı		13.320.282	16.883.038
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(9.663.167)	(13.169.157)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		22.547	23.847
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		464	(222)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		19.862	19.461
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	474.268	924.857
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		309.237	903.368
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(629.757)	(347.658)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	8	(8.360.348)	(10.290.758)
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler		-	283.306
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler		(70.373)	(139.424)
Parasal Kayıp/Kazanç		(1.429.067)	(4.545.934)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(563.341)	192.351
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.120.353)	(819.185)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(7.348)	(18.547)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		(1.818.188)	-
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(504.882)	(244.828)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(233.954)	(92.232)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		308.229	58.203
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		10.970	(27.248)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.772.211	1.313.118
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		29.974	23.070
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		3.093.774	3.906.232
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	14	-	(466)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		150.928	266.938
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(465)	(1.048)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(232.603)	(94.857)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		258.413	258.664
İştiraklerden temettü geliri	13	125.583	104.179
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(2.055.090)	(3.063.804)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	2.122.828	3.792.814
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(3.684.904)	(6.047.672)
Ödenen temettü		(299.580)	-
Ödenen faiz		(794.241)	(985.336)
Alınan faiz		600.807	176.390
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp etkisi		(591.563)	(254.472)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış	4	1.189.612	1.108.900
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.504.850	650.422
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	2.102.899	1.504.850

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Torunlar GYO” veya “Şirket”). Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye’de faaliyet göstermektedir. Şirket’in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 56’dır (31 Aralık 2022: 59) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi’dir (Not 16).

Şirket, Türkiye’de İstanbul Ticaret Sicil Odası’na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır: Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkmaçı 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.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

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

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.

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Bağlı ortaklık

TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.

Şirket, 12 Mart 2020 tarihinde 109 TL değer tespiti yapılan; nominal beher değeri 0,22 TL olan, 500.000 nominal adet olan TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin hisselerinin %100'ünü 109 TL bedel karşılığı alınmasına karar verilmiştir. Şirket, TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.'yi finansal tablolara 100% oranında yansıtmıştır. TRN Otel işletmeciliği, Torium Yurt ve Hilton Otel'in işletmesini yürütmektedir. Şirket, ilgili gayrimenkuller için bağlı ortaklıktan kira geliri elde etmektedir.

İştirakler

Torunlar GYO'nun iştirakleri, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

İştirak

Yeni Gimat GYO A.Ş. ("YeniGimat")

Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. ("Netsel")

Faaliyet konusu

Ankamall AVM ve Crowne Plaza Hotel
mülk sahibi

Marmaris Marina işletmesi

Yeni Gimat

Yeni Gimat, 30 Temmuz 1999 tarihinde 1.050 ortağın kurucu üye olarak iştirakiyle kurulmuştur. 2006 yılından itibaren Ankamall AVM'ye, 2007 yılından itibaren ise Ankara Crowne Plaza oteline sahiptir. Şirket'in doğrudan elinde bulundurduğu %14,83 ve hissedarlarının sahip olduğu %5 oranındaki hisse ile en büyük paya sahip ortak olması ve Yeni Gimat'ın yönetim kurulunda temsil edilmesi nedeniyle, Yeni Gimat üzerinde önemli derecede etkisi olduğundan finansal tablolara özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Şirket’in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 3 Mayıs 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS’ye uygunluk beyanı

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu (“TÜİK”) tarafından yayımlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden (“TÜFE”) elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2023	1.859,38	1,000	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	1,647	%156
31 Aralık 2021	686,95	2,706	%74

Şirket’in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar Finansal tabloların hazırlanış şekli (Devamı)

- Gelir tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti (AVM maliyetleri hariç), yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Enflasyonun Şirket’in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

Karşılaştırmalı rakamlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulur.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

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

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar Finansal tabloların hazırlanış şekli (Devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar aşağıdaki gibidir:

TTA	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	14.738	14.818
Duran varlıklar	254.589	431.206
Toplam varlıklar	269.327	446.024
Kısa vadeli yükümlülükler	24.198	81.421
Uzun vadeli yükümlülükler	15.392	25.360
Özkaynaklar	229.737	339.243
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	269.327	446.024
Net dönem karı	23.852	12.429

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

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

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

İştirakler

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

Şirket ile iştirakleri arasındaki işlemlerden doğan gerçekleşmemiş karlar ve zararlar Şirket'in iştiraklerdeki payı ölçüsünde düzeltilmiştir. Önemli etkinin sona erdiği tarihteki yatırım, gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar Finansal tabloların hazırlanış şekli (Devamı)

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

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

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam varlıklar	13.664.742	10.113.743
Toplam yükümlülükler	300.112	298.748
Net dönem karı	7.683.827	5.166.592

(*) 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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam varlıklar	13.336.040	9.859.052
Toplam yükümlülükler	159.179	155.007
Net dönem karı	7.516.016	5.086.820

Netsel

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam varlıklar	328.702	254.691
Toplam yükümlülükler	140.933	143.741
Net dönem karı	167.811	79.772

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

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Aralık 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.
- **TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu;** Geçici istisna, Aralık 2023 yıl sonu için geçerli olup açıklama gereksinimleri 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren başlayan muhasebe dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilir. Bu değişiklikler, şirketlere Asgari Vergi Uygulama Kılavuzu uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesi konusunda geçici bir kolaylık sağlar. Ayrıca değişiklikler, etkilenen şirketler için açıklama gereksinimlerini de içerir.
- **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.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 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. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.
- **TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanittir.
- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.
- **TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in bireysel finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin,
 - (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
 - (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
 - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri, Torun Ailesi ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir (Not 23).

Dövizli işlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur kazancı veya zararları kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Şirket finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Şirket’in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direk olarak kar veya zarara yansıtılır.

Finansal varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar teslim tarihi tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür. İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve “finansman gelirleri - faiz gelirleri” kaleminde gösterilir(Not 21).

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin (bakınız korunma muhasebesi politikası) bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir.

Şirket, ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde geçmiş deneyimlerin ve geleceğe dair beklentilerin dikkate alındığı bir karşılık matrisi kullanmaktadır. İlgili matriste ticari alacakların vadelerinin aşıldığı gün sayısına bağlı olarak belirli karşılık oranları hesaplanmakta ve söz konusu oranlar her raporlama döneminde gözden geçirilerek, gerektiği durumlarda, revize edilmektedir. Raporlama tarihi itibarıyla karşılık etkisi önemsizdir.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

- (a) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığına, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Türev finansal araçlar

Döviz kuru ve faiz oranıyla ilişkilendirilen riskleri kontrol altında tutabilmek için Şirket, döviz forward sözleşmeleri ve opsiyon sözleşmelerinin de dahil olduğu türev niteliğinde olan çeşitli finansal araçlar kullanmaktadır.

Türev araçların gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akımı modelinin kullanılması suretiyle hesaplanmaktadır ve takip eden tarihlerde de her raporlama döneminde gerçeğe uygun değerlerinden yeniden ölçülür. Sonuçta ortaya çıkan kazanç veya kayıp, eğer ilgili türev finansal riskten korunma aracı olarak belirlenmemiş ve etkinliği kanıtlanmamışsa kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Pozitif gerçeğe uygun değeri olan bir türev araç, finansal varlık olarak muhasebeleştirilirken negatif gerçeğe uygun değeri olan bir türev araç, finansal yükümlülük olarak muhasebeleştirilir. Türev araçlar, Şirket'in bu araçları netlemeye ilişkin yasal hakkı ve niyeti olması dışında net olarak gösterilmezler. Türev aracın vadesine kalan sürenin 12 aydan uzun olması ve 12 ay içerisinde gerçekleşmesinin veya sonuçlandırılmasının beklenmediği durumlarda duran varlık ya da uzun vadeli yükümlülük olarak finansal tablolarda gösterilir. Kalan türev araçlar, dönen varlık ya da kısa vadeli yükümlülük olarak sunulur.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vadesi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerle alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Tedarikçi ve taşeronlara geliştirilmekte olan projeler kapsamında verilen yabancı para avanslar kur değerlemesine tabi tutulmaz. Konut ve ofis projelerine ilişkin tüzel ve gerçek kişilerden alınan yabancı para avanslar ise; avansın geri ödeme yükümlülüğünün konut veya ofisin teslimine kadar sona ermediği gerçek kişilerden alındığı durumlarda kur değerlemesine tabi tutulurken, tüzel kişilerden alındığı ve söz konusu avansın geri ödenmesine ilişkin herhangi bir yükümlülüğün bulunmadığı durumlarda kur değerlemesi yapılmaz.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi’nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu’nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı “0” olarak belirlenmiştir. Bu nedenle, Şirket’in ilgili döneme ilişkin kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye’de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket’in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır.

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 23.489,83 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2022: 15.371,40 TL).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü Şirket'in çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğünün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar; Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut ve ofis inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortisman tabii tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

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

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Motorlu Taşıtlar	5
Demirbaşlar	4-5
Binalar	50
Tesis, makine ve cihazlar	5-15
Yer altı ve üstü düzenlemeleri	15

Binalar, Şirket'in satış ve kiralama hizmetlerini yürüttükleri satış ofislerinden oluşmaktadır. Satış ofisleri maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlenmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabii tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olana seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler, binalar, otel ve kongre merkezleri, yurt ve AVM'ler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 20).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış karı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedelleri ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştuğu dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerlerin tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Şirket, indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır.

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

Şirket, proje ve inşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Bu tip gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özelliklerdeki bir başka inşaatla ilişkin geçmiş deneyimler, imar izinleri, tahmini m² satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Şirket'in mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. İşletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumludur. Yönetim kurulu, işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii olarak belirlenmiştir (Not 3).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat

Şirket, 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebelemektedir.

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket’in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Genel giderler yansıtma gelirleri (Ortak alan giderleri)

Şirket’in sahibi olduğu alışveriş merkezleriyle ilgili Torunlar GYO’ya kesilen ortak alan gideri faturaları yapılan anlaşmalara istinaden, alışveriş merkezi işletmecilerine ve/veya kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılır.

Konut ve ofis satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul (konut veya ofis) müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Temettü ve faiz geliri:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman (Şirket’in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket’in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömür boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Şirket’in elinde bulunan bağlı ortaklık ya da özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket’in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

Şirket’in veya iştiraklerin Borsa İstanbul’dan almış olduğu kendi hisse senetleri “geri alınmış paylar” olarak adlandırılır ve özkaynakların içerisinde nominal değerleri üzerinden kaydedilir. Hazine hisselerinin alım/satımı kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmez, doğrudan özkaynaklar üzerinde muhasebeleştirilir.

Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip bedelsiz sermaye artışları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

Nakit akım raporlaması

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, vadesi üç ayı geçmeyen nakit ve banka mevduatlarını içermektedir (Not 4).

Netleştirme/mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Not 26).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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 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, doluluk oranı, kira artışları, nihai büyüme oranları, emsal karşılaştırmada kullanılan düzeltmeler vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket, 2023 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır. Şirket Yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

31 Aralık 2023	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı(*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Antalya Deepo AVM	8 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%14-46	%8-40	%6	-
Mall of Antalya	8 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%14-46	%8-40	%6	-
Antalya Kepez arsalar	8 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	11.480
Bursa Korupark AVM	8 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%14-46	%8-40	%6	-
Torium AVM ve 2 Yurt	8 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%14-46	%8-40	%6	-
Bursa Zafer Plaza AVM	8 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%14-46	%8-40	%6	-
Mall of İstanbul AVM	8 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%14-46	%8-40	%6	-
Torun Tower	8 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	116.700
Paşabahçe projesi	8 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%16-48	%8-40	%8	-
İstanbul İkitelli						
Kayabaşı arsa	8 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	16.100
Karaköy Otel projesi	8 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%14-46	%8-40	%6	-
Bursa Korupark						
bağımsız bölümler	8 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	29.700
5.Levent Çarşı	8 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	129.320
MOİ Ofis ve Ticari	8 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	74.470
MOİ 2. Etap Ofis ve Ticari	8 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%14-46	%8-40	%6	-
MOİ 3. Etap	8 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	34.700
Torun Center Ofis ve Ticari	8 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	175.861

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

(*) 16 Kasım 2019 tarihinde uygulamaya konulan 32 sayılı kararname kapsamında AVM'lerin aylık kira bedelleri TL üzerinden tespit edilmektedir. Buna bağlı olarak ileriye dönük projeksiyonlarda TL kira gelirlerinden dolayı yola çıkılarak, TL nakit akışlarından iskonto oranlarını TL cinsinden hesaplanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

31 Aralık 2023 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 23.469.503 TL olan gayrimenkullerin (31 Aralık 2022: 20.704.714 TL) değerlemelerindeki emsal m2 birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 234.695 TL az ya da fazla olacaktı (31 Aralık 2022: 207.047 TL az ya da fazla).

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli 2023/980 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.385.000 TL olarak belirlenmiştir (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 6.102.693 TL olarak belirlenmiştir).

- ii. Şirket'in, 31 Aralık 2023 ve 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 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli 2023/965 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 430.335 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/4829 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 395.224 TL olarak belirlenmiştir).

- iii. Şirket, 31 Aralık 2023 ve 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 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli ve 2023/969 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 7.665.000 TL olarak belirlenmiştir (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 6.231.052 TL olarak belirlenmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- iv. Şirket, 31 Aralık 2023 ve 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 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 8 Ocak 2024 tarihli ve 2023/972 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 18.000.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022/4834 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 15.019.052 TL olarak belirlenmiştir).

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 8 Ocak 2024 tarihli ve 2023/970 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.470.200 TL olarak belirlenmiştir (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 2.074.705 TL olarak belirlenmiştir).

- vi. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 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 rihtim için 49 yıllık kullanım hakkına sahiptir. Söz konusu arsa üzerinde 5 Yıldızlı Otel, residence ve yalı projesi yapılması planlanmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 8 Ocak 2024 tarihli 2023/979 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 4.062.600 TL olarak belirlenmiştir (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 4.448.869 TL olarak belirlenmiştir).

- vii. Şirket, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 2.Bölge'de kain 11.099 m² yüzölçümlü alan üzerinde yer alan Torun Tower 2014 yılı içerisinde tamamlanmış olup, 6 Şubat 2014 tarihinde Denizbank A.Ş. ile Şirket portföyünde yer alan Torun Tower ofis projesinin, 30 katına tekabül eden 60.023 m² bölümünün kiralanmasına ilişkin sözleşme imzalanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2023 tarihli 2023/973 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 12.400.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/4835 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 9.886.375 TL olarak belirlenmiştir).

- ix. Şirket, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi'nde kain 9.622 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Zafer Plaza Ekim 1999 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli 2023/968 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 940.500 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/4830 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 934.592 TL olarak belirlenmiştir).

- x. Şirket'in, 31 Aralık 2023 ve 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 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli 2023/964 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 710.370 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/4826 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 750.804 TL olarak belirlenmiştir).

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli ve 2023/983 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.187.500 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022/4845 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.108.724 TL olarak belirlenmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xi. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 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 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli 2023/976 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 129.240 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/4837 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 170.540 TL olarak belirlenmiştir).

- xii. Şirket, 31 Aralık 2023 ve 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 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli ve 2023/982 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu ofislerin 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 3.721.991 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022/4844 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2022 tarihindeki tarihindeki Torunlar GYO'ya ait olan kısmın gerçeğe uygun değeri toplam 3.381.470 TL olarak belirlenmiştir).

- xiii. Şirket, 31 Aralık 2023 ve 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 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli ve 2023/974 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2023 gerçeğe uygun değeri toplam 194.841 TL olarak belirlenmiştir (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 216.158 TL olarak belirlenmiştir).

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli 2023/978 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 8.765.627 TL olarak belirlenmiştir (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 7.158.155 TL olarak belirlenmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xv. Şirket, 31 Aralık 2023 ve 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 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli 2023/981 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 566.124 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/4843 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 727.085 TL olarak belirlenmiştir).

- xvi. Şirket'in, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi'nde 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 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli 2023/966 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 272.965 TL olarak belirlenmiştir (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 291.648 TL olarak belirlenmiştir).

2.7 Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 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 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Torunlar GYO'nun raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından proje bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Torunlar GYO'nun her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Şirket'in finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Şirket'in faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen faaliyet kolunda takip etmektedir. Yönetim, kar veya zarar tablosunda finansman geliri/gideri öncesindeki faaliyet karına kadar bölümlerinin performansını takip edip değerlendirmektedir. Şirket'in finansman faaliyetlerini oluşturan kredi ve mevduatların tamamı projeler ile eşlendirilemediği ve genellikle karma projeler ile ilgili oldukları için Yönetim finansman faaliyetlerini bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. Buna ek olarak Yönetim, toplam varlık ve yükümlülüklerini de bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. 31 Aralık 2023 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı / (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman gelirleri (giderleri), net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	1.782.015	1.416.654	2.914.239	4.291.254	-	-	4.291.254	66.709
Korupark AVM	808.414	638.686	1.423.597	2.054.009	-	-	2.054.009	10.351
Torun Tower	354.730	349.955	2.513.625	2.855.007	-	-	2.855.007	-
Torium AVM	370.787	197.731	264.439	454.551	-	-	454.551	40.672
Mall of Antalya	399.859	294.788	68.242	474.210	-	-	474.210	25.872
Antalya Deepo AVM	287.604	224.975	185.205	293.202	-	-	293.202	2.988
MOİ 2. Etap Ofis ve Ticari Alanlar	107.872	105.856	291.592	393.475	-	-	393.475	20.605
Zafer Plaza AVM	151.893	128.632	5.908	133.863	-	-	133.863	-
Torun Center Ofis ve Ticari	109.729	97.575	1.223.600	1.231.190	-	-	1.231.190	-
5. Levent çarşı	15.873	13.410	(161.005)	(166.002)	-	-	(166.002)	44
Torium Yurtlar	13.666	9.975	90.384	100.358	-	-	100.358	-
Korupark bağımsız bölümler	1.607	1.017	(41.300)	(42.253)	-	-	(42.253)	-
MOİ Ofis ve Ticari Alanlar	3.173	2.494	(39.569)	(37.075)	-	-	(37.075)	18.252
Ara toplam	4.407.222	3.481.748	8.738.957	12.035.789	-	-	12.035.789	185.493
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	389.468	175.721	-	175.721	-	-	175.721	-
Mall of İstanbul High Residence	46.524	20.479	-	20.479	-	-	20.479	-
Mall of İstanbul Yatay Ofis	696	332	-	332	-	-	332	-
Korupark 3. Etap Konutlar	12.259	5.611	-	5.611	-	-	5.611	-
5. Levent Projesi	1.791	856	-	856	-	-	856	-
Ara toplam	450.738	202.999	-	202.999	-	-	202.999	-
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi 2. Etap	-	-	-	-	-	-	-	656.865
Paşabahçe projesi	-	-	(408.255)	(408.255)	-	-	(408.255)	21.986
Karaköy oteli	-	-	53.652	53.652	-	-	53.652	25.124
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Kayabaşı arsası	-	-	(40.434)	(40.434)	-	-	(40.434)	-
Antalya Kepez Arsalar	-	-	35.111	35.111	-	-	35.111	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	(18.683)	(18.682)	-	-	(18.682)	-
İştirakler								
ANKA Mall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	545.372	-	545.372	-
Netsel	-	-	-	-	74.844	-	74.844	-
TTA	-	-	-	-	9.541	-	9.541	-
Dağıtılmamış	-	-	-	(33.284)	-	863.629	830.345	-
Toplam	4.857.960	3.684.747	8.360.348	11.826.896	629.757	863.629	13.320.282	889.468

(*) 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

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 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 gelirleri (giderleri), net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	1.668.418	1.295.422	2.018.749	3.264.977	-	-	3.264.977	8.056
Korupark AVM	710.633	527.334	407.598	930.427	-	-	930.427	4.011
Mall of Antalya	385.153	266.013	637.701	1.047.890	-	-	1.047.890	878
Torium AVM	312.255	134.712	(172.463)	(44.986)	-	-	(44.986)	37.313
Torun Tower	295.903	297.201	2.578.236	2.866.808	-	-	2.866.808	-
Antalya Deepo AVM	281.701	213.875	783.766	839.904	-	-	839.904	1.557
MOİ 2. Etap Ofis, Ticari Alan ve Hilton Otel	165.673	162.392	410.371	570.202	-	-	570.202	5.889
Zafer Plaza AVM	104.364	88.987	(302.378)	(214.007)	-	-	(214.007)	-
Torun Center Ofis ve Ticari	59.911	46.463	1.467.398	1.348.623	-	-	1.348.623	-
5. Levent çarşı	15.087	15.004	130.186	145.190	-	-	145.191	-
Torium Yurtlar	12.373	12.508	44.113	56.621	-	-	56.621	367
MOİ Ofis ve Ticari	2.885	2.879	(4.467)	(4.467)	-	-	(4.467)	-
Korupark bağımsız bölümler	1.208	1.086	11.068	12.025	-	-	12.025	-
Ara toplam	4.015.564	3.063.876	8.009.878	10.819.208	-	-	10.819.208	58.071
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	896.365	476.739	-	476.739	-	-	476.739	-
Mall of İstanbul High Residence	117.686	61.053	-	61.053	-	-	61.053	-
Mall of İstanbul Yatay Ofis	96.710	50.117	-	50.117	-	-	50.117	-
5. Levent Projesi	50.766	18.634	-	18.634	-	-	18.634	-
Ara toplam	1.161.527	606.543	-	606.543	-	-	606.543	-
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi 2. Etap	-	-	-	-	-	-	-	385.926
Paşabahçe projesi	-	-	1.504.518	1.496.216	-	-	1.496.216	930
Karaköy oteli	-	-	592.857	591.831	-	-	591.831	35.858
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	129.966	129.912	-	-	129.912	-
Kayabaşı arsası	-	-	77.359	77.017	-	-	77.017	-
MOİ 3. Etap	-	-	(23.820)	(23.820)	-	-	(23.820)	-
İştirakler								
ANKAmall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	314.293	-	314.293	-
Netsel	-	-	-	-	28.394	-	28.394	-
TTA	-	-	-	-	4.971	-	4.971	-
Dağıtılmamış	41	(3.400)	-	(51.658)	-	2.890.131	2.838.473	-
Toplam	5.177.132	3.667.019	10.290.758	13.645.249	347.658	2.890.131	16.883.038	480.785

(*) 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

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Banka	2.120.953	1.516.957
Vadesiz mevduatlar	30.284	9.847
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	2.090.669	1.507.110
Diğer hazır değerler	371	132
	2.121.324	1.517.089

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	2.121.324	1.517.089
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(18.425)	(12.239)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	2.102.899	1.504.850

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
30 güne kadar	94.991	1.507.110
30 – 90 gün arası	1.995.678	-
	2.090.669	1.507.110

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

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	51.624	1.519.718	2.255	69.476
Avro	2.674	87.103	2.137	70.195
	1.606.821			139.671

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023 (%)	31 Aralık 2022 (%)
ABD Doları	%3,75	%3,75
Avro	%3,00	%3,00
Türk Lirası	%40,25	%24,00

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	415.563	1.133.377
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	415.563	1.133.377
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.245.137	1.834.328
Finansal kiralamalar	-	10.471
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	1.245.137	1.844.799
Banka kredileri	1.983.764	4.279.553
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	1.983.764	4.279.553
Toplam borçlanmalar	3.644.464	7.257.729

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen toplam 9.242.238 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2022: 12.516.487 TL)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Banka kredileri		
Kısa vadeli banka kredileri	415.563	1.133.377
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	1.245.137	1.834.328
Uzun vadeli banka kredileri	1.983.764	4.279.553
Toplam borçlar	3.644.464	7.247.258

31 Aralık 2023	Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Ağırlıklı Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	44,03	TL	415.563	415.563
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	30,68	TL	1.227.710	1.227.710
	8,39	Avro	535	17.427
Uzun vadeli banka kredileri	33,26	TL	1.769.591	1.769.591
	8,39	Avro	6.575	214.173
Toplam banka kredileri				3.644.464

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2022	Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Ağırlıklı Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	16,30	TL	1.133.377	1.133.377
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	14,37 4,84	TL Avro	1.728.435 3.218	1.728.435 105.893
Uzun vadeli banka kredileri	14,94 4,84	TL Avro	3.008.706 38.620	3.008.706 1.270.847
Toplam banka kredileri				7.247.258

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
2024	-	1.530.243
2025	756.729	1.260.486
2026	795.071	1.043.139
2027 ve sonrası	431.964	445.685
	1.983.764	4.279.553

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıla kadar	-	10.471
	-	10.471

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülükleri bulunmamaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde %3,56 faiz oranı ve orijinal para birimi 367 Avro (10.471 TL) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

31 Aralık 2022 tarihinde finansal kiralama yükümlülüklerinin önemli bir kısmı Şirket'in 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	7.257.729	13.636.482
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	2.122.828	3.792.814
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(3.684.904)	(6.047.672)
Kur farkı gideri	309.237	903.368
Parasal kayıp/kazanç,net	(2.641.260)	(5.143.174)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	280.834	115.911
31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	3.644.464	7.257.729

NOT 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	194.485	132.199
Gelecek aylara ait giderler	116.773	33.525
	311.258	165.724

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	4.023	4.023
Gelecek yıllara ait giderler	4	46
	4.027	4.069

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	120.169	263.761
Ertelenmiş gelirler	79.301	26.347
	199.470	290.108

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 69.564 TL'lik kısmı Torun Center projesi, 37.447 TL'lik kısmı Mall of İstanbul 2. Etap projesi, 9.817 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 3.341 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesine ait avanslardan oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	3.954.802	1.266.357
Ertelenmiş Gelirler	206	-
	3.955.008	1.266.357

(*) 31 Aralık 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 2.254.237 TL'si peşin olarak, 1.700.565 TL'si alacak senedi olarak alınmıştır.

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	699.827	52.457
Alacak senetleri (*)	397.702	506.817
Ticari alacaklar	324.817	303.536
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(23.076)	(37.425)
	1.399.270	825.385

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alacak senetleri (*)	49.928	119.282
	49.928	119.282

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 358.100 TL'si 5. Levent 2. Etap projesine ait henüz teslimi yapılmamış olan dairelerin satışlarından, 26.859 TL'si Mall of İstanbul projesinden, 61.939 TL'si Torun Center projesinden, 732 TL'si 5. Levent projesinden oluşmaktadır.

Beklenen kredi zararları karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı	(37.425)	(61.786)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(1.491)	(2.467)
Konusu kalmayan karşılıklar	1.027	2.689
Parasal kazanç	14.813	24.139
Dönem sonu	(23.076)	(37.425)

Karşılık ayrılan beklenen kredi zararları yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
3 – 6 ay arası	(1.166)	(2.083)
6 aydan daha uzun	(21.910)	(35.342)
	(23.076)	(37.425)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	254.371	133.097
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	40.709	56.670
Borç senetleri	34.628	-
	329.708	189.767

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

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

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2023
Akışveriş-Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	15.019.052	66.709	-	-	2.914.239	18.000.000
Torun Tower	9.886.375	-	-	-	2.513.625	12.400.000
Torun Center Ofis ve Ticari Alan(**)	7.158.155	-	(188.040)	571.912	1.223.600	8.765.627
Bursa Korumark AVM	6.231.052	10.351	-	-	1.423.597	7.665.000
MOİ 2. Etap Ofis, Ticari Alan ve Hilton Otel	3.381.470	20.605	-	28.324	291.592	3.721.991
Mall of Antalya	3.440.886	25.872	-	-	68.242	3.535.000
Antalya Deepo AVM	2.661.807	2.988	-	-	185.205	2.850.000
Torium AVM	1.894.889	40.672	-	-	264.439	2.200.000
Bursa Zafer Plaza AVM	934.592	-	-	-	5.908	940.500
5. Levent çarşı	727.085	44	-	-	(161.005)	566.124
MOİ Ofis ve Ticari	216.158	18.252	-	-	(39.569)	194.841
Korumark bağımsız bölümler	170.540	-	-	-	(41.500)	129.240
Torium Yurt 2	116.494	-	-	-	46.206	162.700
Torium Yurt 1	63.322	-	-	-	44.178	107.500
İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller						
Paşabağçe projesi (*)	4.448.869	21.986	-	-	(408.255)	4.062.600
Karaköy otel	1.108.724	25.124	-	-	53.652	1.187.500
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Kayabaşı arsa	750.804	-	-	-	(40.434)	710.370
MOİ 3. Etap	291.648	-	-	-	(18.683)	272.965
Antalya Kepez Arsalar	395.224	-	-	-	35.111	430.335
	58.897.146	232.603	(188.040)	600.236	8.360.348	67.902.293

(*) Şirket, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabağçe Mahallesi (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 2020 alınmıştır.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2022
Ahşveriş-Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	12.992.247	8.056	-	-	2.018.749	15.019.052
Torun Tower	7.308.139	-	-	-	2.578.236	9.886.375
Bursa Korupark AVM	5.819.444	4.010	-	-	407.598	6.231.052
Torun Center Ofis ve Ticari Alan MOİ 2. Etap Ofis, Ticari Alan ve Hilton Otel	5.809.997	-	(119.240)	-	1.467.398	7.158.155
Mall of Antalya	2.965.210	5.889	-	-	410.371	3.381.470
Torium AVM	2.801.629	1.556	-	-	637.701	3.440.886
Antalya Deepo AVM	2.030.039	37.313	-	-	(172.463)	1.894.889
Bursa Zafer Plaza AVM	1.877.163	878	-	-	783.766	2.661.807
5. Levent çarşı	1.236.970	-	-	-	(302.378)	934.592
MOİ Ofis ve Ticari	596.899	-	-	-	130.186	727.085
Korupark bağımsız bölümler	220.625	-	-	-	(4.467)	216.158
Torium Yurt 1	159.472	-	-	-	11.068	170.540
Torium Yurt 2	70.375	367	-	-	(7.420)	63.322
Torium Yurt 2	64.961	-	-	-	51.533	116.494
İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller						
Paşabağçe projesi (*)	2.943.421	930	-	-	1.504.518	4.448.869
Karaköy otel	480.009	35.858	-	-	592.857	1.108.724
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Kayabaşı arsa	673.445	-	-	-	77.359	750.804
MOİ 3. Etap	315.468	-	-	-	(23.820)	291.648
Antalya Kepez Arsalar	265.258	-	-	-	129.966	395.224
	48.630.771	94.857	(119.240)	-	10.290.758	58.897.146

(*) Şirket, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabağçe Mahallesi'nde (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.

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

	31 Aralık 2023 Orijinal Tutar	31 Aralık 2022 Orijinal Tutar	Döviz cinsi	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Torun Tower	2.000.000	3.295.458	TL	2.000.000	3.295.458
Mall of İstanbul	1.500.000	2.471.594	TL	1.500.000	2.471.594
Bursa Korupark AVM	1.500.000	2.471.594	TL	1.500.000	2.471.594
Mall of Antalya - Deepo	130.000	130.000	Avro	4.242.238	4.277.841
				9.242.238	12.516.487

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 9 - STOKLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)		
- Torun Center projesi (1)	2.109.441	2.644.122
- Mall of İstanbul 2.etap (High Residence) (2)	599.010	724.755
- 5.Levent projesi (3)	50.028	50.028
- Mall of İstanbul projesi (4)	25.790	25.790
- Korupark 3. etap (5)	14.702	17.174
- Torium (6)	4.153	4.153
	2.803.124	3.466.022

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Konutlar ve ofis projeleri (uzun vadeli)		
- 5.Levent projesi 2.Etap (7)	2.338.583	1.681.718
	2.338.583	1.681.718

- (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 Aralık 2023 tarihleri arasında 13 adet konut teslim edilmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır.)

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

- (2) Mall of İstanbul 2.Etap projesi 18.780 m²'lik 100 adet High Residence'tan oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 itibarıyla 13.700 m²'lik 66 adet rezidans stoğu kalmıştır.
- (3) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 1.275 m²'lik 9 adet konut stoğu kalmıştır.
- (4) Mall of İstanbul projesinde 116,44 m²'lik 2 adet konut stoğu, 2.480,88 m²'lik 12 adet yatay 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

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer dönen varlıklar		
Peşin ödenen vergi ve fonlar	20.858	3.319
İş avansları	137	1.132
Katma Değer Vergisi ("KDV") alacağı	-	6.481
Diğer	6.698	17.337
	27.693	28.269

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Ödenecek vergi ve fonlar	64.102	57.120
Diğer	145	22
	64.247	57.142

NOT 11- FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vadesi 3 aydan uzun olan mevduatlar	1.226.120	-
	1.226.120	-

Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	195.914	-
	195.914	-

a) İtfa edilmiş maliyetle ölçülen

Borçlanma senetleri:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Eurobond (*)	195.914	-
	195.914	-

(*) 24 Mayıs 2027 vadeli %7,17 kupon oranı bulunan 4.500 ABD doları nominal değeri olan Akbank T.A.Ş. ve 28.01.2027 vadeli %9,00 kupon oranı bulunan 2.000 ABD doları nominal değeri olan Türk Eximbank borçlanma senetlerinden oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 12 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Diğer çeşitli alacaklar	15.741	16.468
	15.741	16.468

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.183	1.946
	1.183	1.946

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar	44.961	60.251
Diğer	213	45
	45.174	60.296

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	1.954.128	14,83	1.440.412
TTA	40,00	91.895	40,00	135.697
Netsel	44,60	83.745	44,60	49.485
		2.129.768		1.625.594

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı	1.625.594	1.382.115
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	620.216	342.687
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	9.541	4.971
İştiraklerden alınan temettümler	(125.583)	(104.179)
Dönem sonu	2.129.768	1.625.594

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yeni Gimat	545.372	314.294
Netsel	74.844	28.393
TTA	9.541	4.971
Toplam	629.757	347.658

NOT 14 - KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dava karşılıkları	46.674	49.090
	46.674	49.090

(*) Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Aralık 2023 itibarıyla 46.674 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2022: 49.090 TL). 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 73 adet maddi ve manevi tazminat davası, 80 adet iş davası, 31 adet alacak davası, 6 adet tapu tescil, 39 adet icra ve 20 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 46.674 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla açılmış 66 adet maddi ve manevi tazminat davası, 82 adet iş davası, 29 adet alacak davası, 7 adet tapu tescil ve 23 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.). Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir. Grup ortaklarının taraf olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	4.770	10.176
	4.770	10.176

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı 35.058,58 TL'dir (1 Ocak 2022: 19.982,83 TL).

TMS 19 - Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Şirket, aktüeryal (kayıp)/kazanç etkisini önemli bir tutara ulaşmaması sebebiyle finansal tablolarda kar veya zararda sınıflamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 14 – KARŞILIKLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
1 Ocak itibarıyla karşılık	10.176	6.025
Hizmet maliyeti	1.588	6.897
Faiz maliyeti	1.708	1.276
Ödenen kıdem tazminatları	-	(466)
Parasal kayıp	(8.702)	(3.556)
31 Aralık itibarıyla karşılık	4.770	10.176

NOT 15 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar	686.544	889.337

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
0-1 yıl arası	4.602.733	4.117.035
1-5 yıl arası	27.254.740	23.746.239
5-10 yıl arası	39.821.841	34.829.092

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 Şirket'in iştiraklerinden Yeni Gimat'ın sahip olduğu ANKAmall ve CPAnkara Otel'e ilişkin kiralar ve müşterek yönetime tabi ortaklıklardan Bulvar Samsun AVM'ye ilişkin kira dahil edilmemiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 15 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER(Devamı)

Teminat, Rehin ve İpotekler (“TRİ”)

Şirket’in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Sirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	9.325.876	12.633.265
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	-	-
	9.325.876	12.633.265

Şirket’in vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2023 itibarıyla %13’tür (31 Aralık 2022: %21).

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
Avro	130.000	4.242.238	130.000	4.277.841
TL	5.000.000	5.000.000	8.238.646	8.238.646
		9.242.238		12.516.487

31 Aralık 2023 itibarıyla Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 9.242.238 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 12.516.487 TL). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM, Mall of Antalya, Antalya Deepo AVM ve Torun Tower’a ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket, çıkarılmış sermayesinin 176.100.000 Tam TL'den 224.000.000 Tam TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 47.900.000 Tam TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 8.452.942 Tam TL olmak üzere toplam 56.352.942 Tam TL nominal değerli payların halka arzına ait izahname 7 Ekim 2010 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca tescil edilmiş olup, 14 Ekim 2010 tarih ve 7669 sayılı Ticaret Sicil gazetesinin 641-735 aralığındaki 95 adet sayfada yayımlanmıştır. Hisse senetleri 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren BIST'te işlem görmektedir.

Şirket yönetim kurulunun 10 Mayıs 2012 tarihli kararı ile, Şirket'in 1.000.000.000 Tam TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 224.000.000 Tam TL'si ödenmiş sermayesinin, Şirket hesaplarında kayıtlı 301.770.000 Tam TL tutarındaki hisse senedi ihraç priminin 276.000.000 Tam TL'sinin mevcut ortaklara bedelsiz hisse senedi verilmek üzere sermayeye eklenerek 500.000.000 Tam TL'ye çıkarılmasına karar verilmiş olup sermaye artırımı işlemleri 16 Ağustos 2012 tarihinde tamamlanmıştır.

Şirket, 500.004 TL olan çıkarılmış sermayesinin 1.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve tamamı Olağanüstü Yedeklerden karşılanmak üzere 22 Aralık 2020 tarihinde 499.996 TL bedelsiz sermaye artırımını yaparak 1.000.000 TL'ye yükseltmiştir.

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

Hissedarlar	A Grubu (%)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	(bin adet)	31 Aralık 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
Sermaye düzeltmesi farkları		1.474.155	1.389.400	4.056.890	6.920.445	6.920.445
Düzeltilmiş sermaye		1.674.625	1.589.870	4.655.950	7.920.445	7.920.445

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

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 16 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar
			Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	12.377.052	6.920.445	(5.456.607)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	977.591	255.051	(722.540)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.553.201	599.347	(2.953.854)

Geçmiş Yıl Karları

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş geçmiş yıl karları hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

Geçmiş Yıl Karları	Enflasyon Muhasebesi	Enflasyon Muhasebesi
	Öncesi Tutar	Sonrası Tutar
31 Aralık 2022 (*)	13.422.733	33.670.828
1 Ocak 2022	7.751.617	18.656.857

(*) Net dönem karı hariç

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan dönem karı bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 917.134 TL'dir (31 Aralık 2022: 527.810 TL).

NOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
	Kira gelirleri	3.623.533
Ortak alan gelirleri	783.684	846.596
Konut ve ofis satış gelirleri	450.738	1.161.527
Diğer	5	419
	4.857.960	5.177.132
Satışların maliyeti		
Ortak alan giderleri	(863.627)	(914.004)
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(247.738)	(554.985)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(61.751)	(40.186)
Diğer	(97)	(938)
	(1.173.213)	(1.510.113)
Brüt kar	3.684.747	3.667.019

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden ve Torun Tower ofis binasından elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in faal alışveriş merkezleri, Mall of İstanbul, Ankara Ankamall, Bursa Korupark, Bursa Zafer Plaza, Antalya Deepo, İstanbul Torium ve Samsun Bulvar AVM'dir. Bulvar Samsun AVM Temmuz 2012 tarihinden itibaren faaliyete geçmiştir. Ankamall, Şirket'in iştiraklerinden Yeni Gimat'a; Samsun Bulvar AVM, Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıklarından TTA'ya aittir. Mall of İstanbul, İstanbul Torium, Bursa Korupark ve Antalya Deepo'nun işletmesi ilişkili şirketlerden Torun AVM Yatırım ve Yönetim A.Ş. ("Torun AVM"), Bursa Zafer Plaza'nın işletmesi Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

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

NOT 18 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Vergi, resim ve harçlar (*)	(87.451)	(82.900)
Taşınmaz giderleri	(57.195)	(43.266)
Personel giderleri	(43.983)	(37.678)
Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri	(27.150)	(1.127)
Amortisman giderleri	(18.037)	(19.077)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(6.146)	(4.371)
Danışmanlık giderleri	(4.443)	(3.335)
BİST, SPK ve MKK giderleri	(1.222)	(843)
Bağışlar	(759)	(64.939)
Diğer	(7.409)	(2.764)
	(253.795)	(260.300)

(*) Vergi, resim ve harçların önemli bir kısmı emlak vergilerinden oluşmaktadır, söz konusu emlak vergileri 2023 yılı için 87.451 TL, 2022 yılı için 82.900 TL' dir.

Pazarlama giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Konut satışı pazarlama giderleri(*)	(35.655)	(132.324)
Reklam ve tanıtım giderleri	(34.286)	(22.624)
Personel giderleri	(11.752)	(7.394)
Amortisman giderleri	(4.510)	(4.770)
Danışmanlık giderleri	(500)	(798)
Diğer	(3.774)	(2.225)
	(90.477)	(170.135)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 19 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Ortak alan giderleri	(863.627)	(914.004)
Satılan konut maliyetleri	(247.738)	(554.985)
Vergi, resim ve harçlar	(87.451)	(82.900)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(61.751)	(40.186)
Taşınmaz giderleri	(57.195)	(43.266)
Personel giderleri	(55.735)	(45.072)
Konut satışı pazarlama giderleri	(35.655)	(132.324)
Reklam giderleri	(34.286)	(22.624)
Dava ve şüpheli alacak karşılık gideri	(27.150)	(1.127)
Amortisman giderleri	(22.547)	(23.847)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(6.146)	(4.371)
Danışmanlık giderleri	(4.943)	(4.133)
BIST giderleri	(1.222)	(843)
Bağışlar	(759)	(64.939)
Diğer	(11.280)	(5.927)
	(1.517.485)	(1.940.548)

NOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

Diğer faaliyet gelirleri	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 8)	8.360.348	10.290.758
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	70.373	139.424
Kur farkı gelirleri, net	33.788	-
Sabit kıymet satış gelirleri	10.265	2.037
Konusu kalmayan karşılıklar	964	2.260
Komisyon gelirleri	-	659
Diğer	22.965	13.825
	8.498.703	10.448.963

Diğer faaliyet giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Kur farkı giderleri, net	-	(29.473)
Diğer	(12.282)	(10.825)
	(12.282)	(40.298)

NOT 21 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Vadeli mevduat faiz gelirleri	600.807	176.390
Kambiyo karları	72.297	-
	673.104	176.390

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 21 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ(Devamı)

Finansman giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Faiz giderleri	(1.075.075)	(1.101.247)
Kambiyo zararları	-	(625.846)
Türev araçlardan finansal giderler	-	(350.460)
	(1.075.075)	(2.077.553)

NOT 22 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hissedarlara ait net kar	13.320.282	16.883.038
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (bin TL)	1.000.000	1.000.000
Hisse başına kazanç (bin TL)	13,32	16,88

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Torun AVM (*)	678.839	52.429
Trn Otel	14.008	-
Diğer	6.980	28
	699.827	52.457

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Torun AVM (*)	37.185	34.026
Torun Center	2.759	3.228
Torunlar Gıda	765	1.832
Trn Otel	-	10.809
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	-	5.469
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (**)	-	1.237
Diğer	-	69
	40.709	56.670

(*) Torun AVM, Şirket'in sahip olduğu Mall of İstanbul, Mall of Antalya, Deepo Avm, İstanbul Torium AVM ve Bursa Korupark AVM'lerinin işletmeciliğini yapmaktadır. AVM'ler için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, AVM'lere ait aylık TL bazındaki kiracılara kestiği kira bedeli faturaları toplamı üzerinden (KDV hariç) %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 Şirket'in inşaat işlerini üstlenmektedir.

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

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Torun AVM(*)	169.285	18.652
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.(**)	145.399	33.084
Diğer	7.189	15.124
	321.873	66.860

(*) 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.

(**) 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 Aralık 2023 dönemi için 118.275 TL ve 31 Aralık 2022 dönemi için 85.682 TL kira geliri elde etmiştir. Zafer Plaza ile olan işlemler normal piyasa koşulları ve piyasa fiyatları üzerinden gerçekleştirilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Torun AVM	404.545	86.407
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (***)	84.671	234.949
Torunlar Gıda	7.734	1.749
Trn Otel	4.899	499
Diğer	3.139	16
	504.988	323.620

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

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

Faiz gelirleri:	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Torun AVM	3.661	-
Torun Yapı	2.199	-
Torunlar Gıda	1.885	407
Diğer	368	821
	8.113	1.228

Faiz giderleri:	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Zafer Plaza	1.526	710
Torun Yapı	1.303	583
TRN Otel	1.161	-
Torunlar Gıda	521	1.960
Torun AVM	101	-
Diğer	84	-
	4.696	3.253

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Ücret ve primler	16.472	8.806

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır (Not 8).

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, alacakların kısa vadeli olması nedeniyle gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları nedeniyle ticari borçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal kiralama işlemlerinden borçların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerlerinden taşınmaktadır.

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	23.469.503	44.432.790

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	20.704.714	38.192.432

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

31 Aralık 2023 ve 2022 itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Kayıtlı değeri	Sözleşme Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Kısa vadeli borçlanmalar	415.563	466.553	75.000	391.553	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.245.137	1.378.350	356.468	1.021.882	-	-
Diğer borçlar	45.174	45.174	45.174	-	-	-
Ticari borçlar	356.240	356.240	356.240	-	-	-
	2.062.114	2.246.317	832.882	1.413.435	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Uzun vadeli borçlanmalar	1.983.764	2.227.171	-	-	2.227.171	-
	1.983.764	2.227.171	-	-	2.227.171	-
Türev olmayan finansal Yükümlülükler, toplamı	4.045.878	4.473.488	832.882	1.413.435	2.227.171	-
31 Aralık 2022	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Kısa vadeli borçlanmalar	1.133.377	1.272.443	525.545	746.898	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.844.799	1.940.514	1.108.485	832.029	-	-
Diğer borçlar	60.296	60.296	5.663	54.633	-	-
Ticari borçlar	189.767	189.767	189.767	-	-	-
	3.228.239	3.463.020	1.829.460	1.633.560	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Uzun vadeli borçlanmalar	4.279.553	4.445.378	-	-	4.445.378	-
	4.279.553	4.445.378	-	-	4.445.378	-
Türev olmayan finansal Yükümlülükler, toplamı	7.507.792	7.908.398	1.829.460	1.633.560	4.445.378	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket’in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023				
	3 aya kadar	3 - 12 ay arası	1 yıldan uzun	Vadesiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	2.090.669	-	-	30.655	2.121.324
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	699.443	49.928	-	749.371
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	699.827	-	-	-	699.827
Diğer finansal varlıklar	-	1.422.034	-	-	1.422.034
Toplam varlıklar	2.790.496	2.121.477	49.928	30.655	4.992.556
Finansal yükümlülükler	672.398	988.302	1.983.764	-	3.644.464
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	288.999	-	-	-	288.999
İlişkili taraflara ticari borçlar	67.241	-	-	-	67.241
Toplam kaynaklar	1.028.638	988.302	1.983.764	-	4.000.704
Net pozisyon	1.761.858	1.133.175	(1.933.836)	30.655	991.852

	31 Aralık 2022				
	3 aya kadar	3 - 12 ay arası	1 yıldan uzun	Vadesiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	1.507.110	-	-	9.979	1.517.089
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	772.928	119.282	-	892.210
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	52.457	-	-	-	52.457
Toplam varlıklar	1.559.567	772.928	119.282	9.979	2.461.756
Finansal yükümlülükler	1.107.931	1.870.245	4.279.553	-	7.257.729
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	133.097	-	-	-	133.097
İlişkili taraflara ticari borçlar	56.670	-	-	-	56.670
Toplam kaynaklar	1.297.698	1.870.245	4.279.553	-	7.447.496
Net pozisyon	261.869	(1.097.317)	(4.160.271)	9.979	(4.985.740)

Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle veya gerekli olduğu durumlarda türev araçlar kullanılarak yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların “sabit faiz/değişken faiz”, “kısa vade/uzun vade” ve “TL/yabancı para” dengesi hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Şirket’in finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihinde ABD Doları ve Avro para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 27.607 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2022: 52.634 TL).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	883.750	1.983.893
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	2.760.714	5.263.365
Toplam finansal yükümlülükler	3.644.464	7.247.258

31 Aralık 2023 itibarıyla değişken faizli finansal araçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
0-6 ay	1.452.502	1.371.649
6-12 ay	622.831	940.235
1 yıldan uzun	685.381	2.951.481
Toplam	2.760.714	5.263.365

Kredi riski açıklamaları

Şirket, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Şirket, banka mevduatlarını ticari ilişkisini sürdürdüğü ve Türkiye’de kurulu bulunan en büyük 10 banka içerisinde yer alan ticari bankalarda tutmaktadır.

Ticari alacakların önemli bir kısmı ilişkili şirketlerdendir. İlişkili olmayan şirketlerden olan riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu, akreditif vb.)
- Gayrimenkul ipoteği
- Çek-senet

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	699.827	749.371	16.924	2.120.953
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	686.544	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	699.827	772.447	16.924	2.120.953
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	(23.076)	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	(23.076)	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-
31 Aralık 2022				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	52.457	892.210	18.414	1.516.957
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	889.337	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	52.457	620.456	18.414	1.516.957
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	309.180	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	(37.425)	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	(37.425)	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar değer düşüklüğü hesabında dikkate alınmamıştır. Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

Döviz kuru riski

Şirket çok sayıda para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde, diğer bir deyişle sifıra yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

Bu amaçla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır. Şirket başlıca Avro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı para pozisyonu

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket 31 Aralık 2023 ve 2022 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	1.712.638	238.508
Yükümlülükler	(356.742)	(1.451.251)
Net bilanço pozisyonu	1.355.896	(1.212.743)

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

31 Aralık 2023	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	105.079	812	2.671
2.a Parasal finansal varlıklar	1.606.821	2.674	51.624
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	738	1	24
4. Dönen varlıklar	1.712.638	3.487	54.319
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	1.712.638	3.487	54.319
10. Ticari borçlar	(124.724)	(978)	(3.147)
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	(28.064)	(860)	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	(152.788)	(1.838)	(3.147)
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	(203.954)	(6.250)	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	(203.954)	(6.250)	-
18. Toplam yükümlülükler	(356.742)	(8.088)	(3.147)
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	1.355.896	(4.601)	51.172
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.355.896	(4.601)	51.172
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

31 Aralık 2022	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	98.837	-	3.208
2.a Parasal finansal varlıklar	139.671	2.137	2.255
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	238.508	2.137	5.463
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	238.508	2.137	5.463
10. Ticari borçlar	(57.234)	(398)	(1.430)
11. Finansal yükümlülükler	(113.329)	(3.444)	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	(46.695)	(1.419)	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	(217.258)	(5.261)	(1.430)
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	(1.233.993)	(37.500)	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	(1.233.993)	(37.500)	-
18. Toplam yükümlülükler	(1.451.251)	(42.761)	(1.430)
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	(1.212.743)	(40.624)	4.033
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(1.212.743)	(40.624)	4.033
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

31 Aralık 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	150.641	(150.641)	150.641	(150.641)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	150.641	(150.641)	150.641	(150.641)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(15.014)	15.014	(15.014)	15.014
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(15.014)	15.014	(15.014)	15.014
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	11.865	(11.865)	11.865	(11.865)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	11.865	(11.865)	11.865	(11.865)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(132.579)	132.579	(132.579)	132.579
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(132.579)	132.579	(132.579)	132.579

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla net borç/özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam yükümlülükler	8.321.360	9.186.575
Hazır değerler	(3.543.358)	(1.517.089)
Net borç	4.778.002	7.669.486
Özkaynaklar	72.254.671	59.233.725
Yatırılan sermaye	1.000.000	1.000.000
Net borç/Özkaynak oranı	%7	%13

NOT 26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Büyükdere Caddesi 141 Esentepe, Şişli, İstanbul adresinde bulunan, toplam 39 katlı 106.080 m2 kullanım alanı bulunan ve halen Denizbank tarafından Genel Müdürlük binası olarak kullanılan Torunlar GYO'ya ait Torun Tower Ofis binası, 11.584.751.750 TL + KDV bedelle Denizbank A.Ş. tarafından satın alınmıştır. 31 Aralık 2023 tarihinde değerlendirme firması tarafından söz konusu taşınmaz için 12.400.000.000 TL + KDV değer takdir edilmiştir. Tapu devrinin 17 Nisan 2024 tarihinde tamamlanmıştır. Bu işlem, ilgili tarih itibarıyla mali tablolarda 815.248.250 TL yatırım amaçlı gayrimenkullerden satış zararı olarak muhasebeleştirilecektir.

NOT 27 - BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2022 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2022 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.600	1.434
Toplam	1.600	1.434

Yukarıdaki ücretler tüm Bağlı Ortaklıklar ve İş Ortaklıkları'nın bağımsız denetim ve ilgili diğer hizmet ücretleri dahil edilerek belirlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 28 - 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 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	3.543.358	1.517.089
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	73.044.000	64.044.889
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	2.130.566	1.626.392
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		1.858.107	1.231.930
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	80.576.031	68.420.300
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	3.644.464	7.247.258
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	710.381	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	10.471
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	72.254.671	59.233.725
Diğer kaynaklar		3.966.515	1.928.846
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	80.576.031	68.420.300
Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	2.121.324	1.517.089
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	2.121.324	1.517.089
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	83.638	116.778
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	1.414.279	1.062.871

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 28 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ(Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 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)10	%0	%0	<%10
2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b)	%93	%96	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%4	%2	<%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	%6	%11	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0	%0	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%2	%2	<%10

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yeni Gimat	14,83	1.954.128	1.440.412
TTA	40,00	91.895	135.697
Netsel	44,60	83.745	49.485
TRN	99,99	798	798
		2.130.566	1.626.392

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA'nın 31 Aralık 2023 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme 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 değerlendirme 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.