

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

**31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR**

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	4
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR	6-41
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-8
NOT 2 ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-19
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	19-20
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	20-22
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	23
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	24-26
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER VE DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	26
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	27
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	28-29
NOT 10 STOKLAR	30
NOT 11 TÜREV ARAÇLAR.....	31
NOT 12 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31-32
NOT 13 ÖZKAYNAKLAR	33
NOT 14 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	34
NOT 15 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	34-35
NOT 16 FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	35
NOT 17 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	36
NOT 18 ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR	36
NOT 19 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	36-39
NOT 20 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	39
NOT 21 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	40-41

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansı	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.691.273	1.335.504
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	521.817	241.595
Türev Araçlar	11	180.567	171.937
Ticari Alacaklar	8	187.338	107.951
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	39.963	21.304
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	147.375	86.647
Diğer Alacaklar		34	143
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		-	57
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		34	86
Stoklar	10	756.788	775.524
Peşin Ödenmiş Giderler	7	29.090	23.351
Diğer Dönen Varlıklar		15.639	15.003
Duran Varlıklar		18.548.185	18.565.994
Ticari Alacaklar	8	4.822	45.355
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	4.822	45.355
Diğer Alacaklar		1.558	1.525
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		1.558	1.525
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		530.480	515.842
Bağlı Ortaklıklar		484	484
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	17.972.455	17.966.692
Maddi Duran Varlıklar		34.942	33.405
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.459	1.706
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		2.459	1.706
Peşin Ödenmiş Giderler	7	985	985
Toplam Varlıklar		20.239.458	19.901.498

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansı	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.049.017	2.799.276
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	1.683.353	2.290.326
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.018.071	169.467
Ticari Borçlar	8	139.547	85.336
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	24	71.016	41.894
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		68.531	43.442
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.186	1.851
Diğer Borçlar		48.922	50.800
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		25.813	22.830
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		23.109	27.970
Ertelenmiş Gelirler	7	111.104	162.699
Kısa Vadeli Karşılıklar		30.540	24.645
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		30.540	24.645
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		15.294	14.152
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.497.607	2.580.664
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.495.437	2.578.220
Ertelenmiş Gelirler		218	218
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.952	2.226
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		1.952	2.226
ÖZKAYNAKLAR		14.692.834	14.521.558
Ödenmiş Sermaye	13	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar		(5.930)	(5.930)
Paylara İlişkin Primler		25.770	25.770
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		4.564	4.564
<i>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</i>		4.564	4.564
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.421	74.421
Geçmiş Yıllar Karları		13.422.733	7.677.196
Dönem Net Karı		171.276	5.745.537
TOPLAM KAYNAKLAR		20.239.458	19.901.498

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 MART 2022 VE 2021 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Notlar	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 31 Mart 2022	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 31 Mart 2021
Hasılat	14	580.880	256.904
Satışların Maliyeti (-)	14	(99.042)	(64.365)
BRÜT KAR		481.838	192.539
Genel Yönetim Giderleri (-)	15	(14.969)	(10.344)
Pazarlama Giderleri (-)	15	(26.408)	(2.155)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		1.454	2.105
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(2.590)	(2.359)
ESAS FAALİYET KARI		439.325	179.786
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	3	27.875	8.236
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		467.200	188.022
Finanman Gelirleri	16	24.464	15.972
Finansman Giderleri (-)	16	(320.388)	(320.004)
SÜRDÜLÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		171.276	(116.010)
DÖNEM KARI/(ZARARI)		171.276	(116.010)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	17	0,17	(0,12)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		171.276	(116.010)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2022 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Dönem Net Karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2021								
İtibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	-	74.421	7.383.462	293.734	8.771.457
Transferler	-	-	-	-	-	293.734	(293.734)	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	(116.010)	(116.010)
31 Mart 2021								
İtibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	-	74.421	7.677.196	(116.010)	8.655.447
1 Ocak 2022								
İtibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	4.564	74.421	7.677.196	5.745.537	14.521.558
Transferler	-	-	-	-	-	5.745.537	(5.745.537)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	171.276	171.276
31 Mart 2022								
İtibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	4.564	74.421	13.422.733	171.276	14.692.834

Takip eden açıklama ve notlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2022 VE 2021 HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2022	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2021
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		385.826	256.606
Dönem Net Katı/(Zararı)		171.276	(116.010)
Dönem Net Karı/(Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		241.815	232.421
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.526	2.212
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		5.832	4.855
Şüpheli alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	8	(132)	(1.533)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	110.464	95.532
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		160.630	147.601
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(27.875)	(8.236)
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11	(8.630)	(4.585)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler		-	(3.425)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(27.265)	140.195
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(38.722)	(29.697)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		-	(3.616)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		76	9
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		18.736	34.968
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(5.739)	(314)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		54.211	(13.312)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(4.862)	130.619
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(51.595)	21.465
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		630	73
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		385.826	256.606
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	-
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		6.710	25.466
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(764)	(1.320)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	5
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	4.270
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(5.763)	(11.732)
Alınan temettüleri	3	13.237	34.243
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(112.028)	(158.434)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		566.000	519.235
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(493.172)	(580.635)
Ödenen faiz		(200.976)	(108.545)
Alınan faiz		16.120	11.511
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/ (azalış)	5	280.508	123.638
DÖNEM BAŞIN NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	240.299	142.452
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	520.807	266.090

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Torunlar GYO" veya "Şirket"). Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 43'tür (31 Aralık 2021: 47) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 13).

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

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

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

Şirket	Faaliyette bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	2022 İştirak oranı %	2021 İştirak oranı %
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.	Türkiye	Otel Yönetimi	100	100

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 31 Mart 2022 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

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

TTA

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar (Devamı)

Ağustos 2011'de Turkmall Gayrimenkul Geliştirme Yönetim ve Yatırım A.Ş. 'ye ait olan 450.000 adet ve 450.000 TL nominal bedelli hisse senedi ile Ahmet Demir'e ait olan 50.000 adet ve 50.000 TL nominal bedelli hisse senedini Anaterre 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 Anaterre Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. şeklindedir. TTA Bulvar Samsun AVM projesinin inşaatına 2011 yılında başlamış olup; 2012 Temmuz ayında AVM açılmıştır.

Bağlı ortaklık

TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.

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

İştirakler

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

İştirak

Yeni Gimat GYO A.Ş. ("Yeni Gimat")

Faaliyet konusu

Ankamall AVM ve CP Hotel
mülk sahibi

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

Marmaris Marina işletmesi

Yeni Gimat

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

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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

İştirakler (Devamı)

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

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

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

Şirket, 31 Mart 2022 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No: 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ya uygun olarak hazırlamıştır. TMS 34 "Ara Dönem Finansal Tablolar" standardı uyarınca ara dönem finansal tabloların sunumunda özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Şirket, 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tablolarını özet sunum tercih ederek hazırlamıştır ve TMS/ TFRS'ye uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar TMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Bu sebeple Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları 31 Aralık 2021 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

Şirket'in 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 10 Mayıs 2022 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Bu sebeple, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirket'in 31 Mart 2022 tarihli ara dönem özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca yayımlanmış olduğu finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine uygun olarak hazırlanmakta olup, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022 (%)	31 Aralık 2021 (%)
TTA	40,00	40,00
	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	7.879	5.147
Duran varlıklar	264.727	264.949
Toplam varlıklar	272.606	270.096
Kısa vadeli yükümlülükler	57.857	56.362
Uzun vadeli yükümlülükler	15.392	15.392
Özkaynaklar	199.357	198.342
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	272.606	270.096
Net dönem karı/(zararı)	55.848	54.795

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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 yatırımın kayıtlı değeri, o tarihten sonra gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçülebildiğinde gerçeğe uygun değerinden aksi takdirde maliyet bedeli üzerinden gösterilir.

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla iştiraklerdeki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir:

	31 Mart 2022 (%)	31 Aralık 2021 (%)
Netsel	44,60	44,60
Yeni Gimat	14,83	14,83

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Toplam varlıklar	3.068.725	2.917.355
Toplam yükümlülükler	123.103	97.217
Net dönem karı	165.449	740.428

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni Gimat'dan elde edilen tutarlar

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Toplam varlıklar	3.006.355	2.834.952
Toplam yükümlülükler	82.980	67.176
Net dönem karı	155.599	699.932

Netsel'den elde edilen tutarlar

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Toplam varlıklar	62.370	82.403
Toplam yükümlülükler	40.123	30.041
Net dönem karı	9.850	40.496

Netleştirme / Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli varlıklarını 1.357.744 TL aşmıştır. Şirket kısa vadeli vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 5.Levent, Torun Center ve Mall of İstanbul 2.Etap Projeleri ile ilgili olarak konut teslimlerine devam edilmektedir. Herhangi bir nakit sıkışıklığında satış, ipotek ya da alternatif başka yöntemler Şirket tarafından değerlendirilecektir. 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket kısa vadede 1.020.600 TL AVM kira geliri ve 210.000 TL ofis kira geliri tahmin etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir. Bu çerçevede, Şirket'in likiditeye yönelik mevcut kaynakları yeterli olup, projekte edilen nakit akımları için ek kaynağa ihtiyacı bulunmayacağı kanaatindedir.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2 (1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);** Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.
- **TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri’nde yapılan değişiklikler - TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi (1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);** Bu değişiklikler TFRS 17’nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023’e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4’teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023’e ertelemiştir.
- **TFRS 16 ‘Kiralamalar’ - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);** COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020’de, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021’den 30 Haziran 2022’ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

b. 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - **TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - **TMS 16 ‘Maddi Duran Varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtmaktadır.
 - **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 'Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nın İlk Uygulaması', TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

- **TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'de bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri', Aralık 2021'de değiştirildiği şekliyle;** 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.

2.5 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 konsolide mali tablolar içerisinde önemlilik arz etmemektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

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, 2021 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Invest 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.

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

31 Aralık 2021	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Antalya Deepo AVM	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%8	-
Mall of Antalya	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%8	-
Antalya Kepez arsalar	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.889
Bursa Korupark AVM	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%10	%7	-
Torium AVM ve 2 Yurt	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%8-9	-
Bursa Zafer Plaza AVM	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%10	%7	-
Mall of İstanbul AVM	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%10	%8	-
Torun Tower	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	25.493
Paşabahçe projesi	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%10	-
İstanbul İkitelli						
Kayabaşı arsa	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	4.090
Karaköy Otel projesi	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	119.928
Bursa Korupark						
bağımsız bölümler	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	3.629
5.Levent Çarşı	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	25.725
Mall of İstanbul						
Konut ve Ofisler	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	14.458
Mall of İstanbul projesi						
2. Etap High Residence						
ve Hilton Otel	7 Ocak 2022	Gelir indirgeme	%20	%5-8	%7-10	-
Mall of İstanbul 3. Etap	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	9.607
Torun Center	7 Ocak 2022	Emsal karşılaştırma	-	-	-	37.831

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

31 Aralık 2021 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 7.563.902 TL olan gayrimenkullerin (31 Aralık 2020: 3.596.932 TL) değerlemelerindeki emsal m² birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 75.639 TL az ya da fazla olacaktı (31 Aralık 2020: 35.969 TL az ya da fazla).

- i. Şirket'in 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 84.503,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Antalya Deepo AVM ve büyüme projesi (Mall of Antalya) Nisan 2019 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-3983 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.728.585 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2020-4566 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.080.000 TL olarak belirlenmiştir).

- ii. Şirket'in, 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 57.680 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-3996 tarihli 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 98.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2021-4552 tarihli 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 65.725 TL olarak belirlenmiştir).

- iii. Şirket, 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain 53.185,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Korupark Alışveriş Merkezi Mayıs 2007 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-3994 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.150.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli ve 2020-4454 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.785.000 TL olarak belirlenmiştir).

- iv. Şirket, 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 181.295 m² kiralanabilir alan içerisinde Mall of İstanbul Alışveriş Merkezi 23 Mayıs 2014 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-3991 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 4.800.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli ve 2020-4557 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 3.135.000 TL olarak belirlenmiştir).

- v. Şirket, 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde kain 44.571 m² yüzölçümlü alan üzerine Torium Alışveriş Merkezi projesini gerçekleştirmiştir. Torium AVM projesi tamamlanmış olup, AVM 30 Ekim 2010 tarihinde ziyarete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-4555 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 800.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli ve 2020-4555 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 674.000 TL olarak

- vi. Şirket'in 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi'nde kain 70.644 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur ve 3.935 m² alanlı iskele ve rıhtım için 49 yıllık kullanım hakkına sahiptir. Söz konusu arsa üzerinde 5 Yıldızlı Otel ve Apart Otel projesi yapılması planlanmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-3984 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.087.450 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2020-4565 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 891.475 TL olarak belirlenmiştir).

- vii. Şirket, 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 2.Bölge'de kain 11.099 m² yüzölçümlü alan üzerinde yer alan Torun Tower 2014 yılı içerisinde tamamlanmış olup, 6 Şubat 2014 tarihinde Denizbank A.Ş. ile Şirket portföyünde yer alan Torun Tower ofis projesinin, 30 katına tekabül eden 60.023 m² bölümünün kiralanmasına ilişkin sözleşme imzalanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-3990 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.700.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2020-4558 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.000.000 TL olarak belirlenmiştir).

- viii. Şirket, 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi'nde kain 9.622 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Zafer Plaza Ekim 1999 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-3995 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 457.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2020-4553 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 379.200 TL olarak belirlenmiştir).

- ix. Şirket'in, 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kayabaşı Köyü'nde kain 60.833 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-3999 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 248.805 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2020-4549 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 91.250 TL olarak belirlenmiştir).

- x. Şirket, 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi'nde kain 1.479 m² yüzölçümlü arsa üzerinde binası mevcuttur. Bina restore edilerek otel projesi gerçekleştirilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-4569 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 177.340 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli ve 2020-4569 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 85.950 TL olarak belirlenmiştir).

- xi. Şirket'in 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain Bursa Korupark Alışveriş Merkezi'nin eklentileri olan sosyal tesisler, ofis ve depoları bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-3988 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 58.917 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2020-1638 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 35.797 TL olarak belirlenmiştir).

- xii. Şirket, 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 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 2021 yılında tamamlanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-4559 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 1.095.500 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli ve 2021-4559 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2020 tarihindeki tarihindeki Torunlar GYO'ya ait olan kısmın gerçeğe uygun değeri toplam 518.350 TL olarak belirlenmiştir)

- xiii. Şirket, 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde 2.177 m² kiralanabilir alana sahip 20 adet ofis ve 2 adet konuttan oluşan 22 adet üniteyi kiraya vermiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-3989 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 gerçeğe uygun değeri toplam 81.510 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli ve 2020-4559 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2020 gerçeğe uygun değeri toplam 15.030 TL olarak belirlenmiştir).

- xiv. Şirket, 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi'nde Torun Center projesinde yer alan 68.673 m² kiralanabilir alana sahip işyeri, ofis ve ticari ünitelerden oluşan bir kısmı 2019 yılında kiraya verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-3985 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.146.510 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2020-4564 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.105.400 TL olarak belirlenmiştir).

- xv. Şirket, 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Güzeltepe Mahallesi'nde 5.Levent projesinde yer alan 50 adet kiralanabilir alana sahip işyeri, ofis ve ticari üniteleri bulunmaktadır

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-4567 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 220.525 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2020-4567 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 91.780 TL olarak belirlenmiştir).

- xvi. Şirket'in, 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-4551 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 116.550 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2021 tarihli 2020-1629 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 84.500 TL olarak belirlenmiştir).

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

"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" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

	31 Mart 2022		31 Mart 2021	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	433.536	14,83	309.938
TTA	40,00	79.743	40,00	58.543
Netsel	44,60	17.201	44,60	7.155
		530.480		375.636
		1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021	
Dönem başı		511.277	401.643	
İştiraklerden gelir ve giderler (net)		27.469	7.112	
İştiraklerden alınan temettüler		(13.237)	(34.243)	
Maddi duran varlıklar değerlendirme etkileri		4.565	-	
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)		406	1.124	
Dönem sonu		530.480	375.636	

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Yeni Gimat	23.076	7.841
Netsel	4.393	(729)
TTA	406	1.124
Toplam	27.875	8.236

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Mart 2022 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı / (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	138.847	95.687	-	96.147	-	-	96.147	637
Korupark AVM	62.196	42.168	-	42.219	-	-	42.219	475
Torun Tower	36.858	35.825	-	35.825	-	-	35.825	-
Torium AVM	28.158	6.151	-	6.151	-	-	6.151	3.361
Mall of Antalya	25.997	13.981	-	13.222	-	-	13.222	15
Antalya Deepo AVM	19.165	12.215	-	11.754	-	-	11.754	5
Mall of İstanbul Projesi 2. Etap High Residence ve Hilton Otel	12.894	12.484	-	12.484	-	-	12.484	626
Zafer Plaza AVM	12.000	8.549	-	8.549	-	-	8.549	-
Torun Center	5.700	4.211	-	4.211	-	-	4.211	-
5. Levent çarşı	1.574	1.475	-	1.603	-	-	1.603	-
Torium Yurtlar	1.199	1.177	-	1.177	-	-	1.177	46
Korupark bağımsız bölümler	121	49	-	49	-	-	49	-
Ara toplam	344.709	233.972	-	233.391	-	-	233.391	5.165
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	186.083	169.269	-	170.657	-	-	170.657	-
Mall of İstanbul	33.344	29.111	-	26.142	-	-	26.142	-
5. Levent Projesi	16.637	11.962	-	11.249	-	-	11.249	6.986
Ara toplam	236.064	210.342	-	208.048	-	-	208.048	6.986
İnşa aşamasında olan projeler								
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	59
Karaköy oteli	-	-	-	-	-	-	-	539
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler								
ANKA mall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	23.076	-	23.076	-
Netsel	-	-	-	-	4.393	-	4.393	-
TTA	-	-	-	-	406	-	406	-
Dağıtılmamış	107	37.524	-	(2.114)	-	(295.924)	(298.038)	-
Toplam	580.880	481.838	-	439.325	27.875	(295.924)	171.276	12.749

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Mart 2021 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre Şirketlanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Yatırım amaçlı gayrimenkul Brüt kar artışları (*)	Faaliyet değer karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis, otel ve Alışveriş merkezleri							
Mall of İstanbul AVM	56.588	46.257	-	45.384	-	45.384	1.498
Korupark AVM	28.963	24.438	-	24.348	-	24.348	40
Torun Tower	28.128	26.103	-	26.103	-	26.103	-
Torium AVM	10.626	6.092	-	5.813	-	5.813	380
Mall of Antalya	9.757	6.698	-	6.632	-	6.632	45
Antalya Deepo AVM	7.518	5.817	-	5.774	-	5.774	-
Zafer Plaza AVM	6.000	4.372	-	4.372	-	4.372	-
Torun Center	2.639	2.503	-	2.503	-	2.503	52
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	2.251	1.889	-	1.823	-	1.823	9.250
5. Levent çarşı	880	690	-	690	-	690	-
Torium Yurt1	526	507	-	507	-	507	-
Korupark bağımsız bölümler	126	88	-	88	-	88	-
Mall of İstanbul							
Konut ve Ofisler	164	120	-	120	-	120	-
Niş İstanbul	48	43	-	43	-	43	-
Ara toplam	154.214	125.617	-	124.200	-	124.200	11.265
Konut ve ofis projeleri							
5. Levent Projesi	42.606	23.650	-	21.970	-	21.970	-
Torun Center	38.419	29.821	-	25.741	-	25.741	-
Mall of İstanbul 2.Etap	19.322	11.908	-	11.908	-	11.908	-
Korupark 3. Etap Konutlar	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul	-	-	-	-	-	-	-
Torium konutlar	-	-	-	-	-	-	-
Niş İstanbul Projesi	-	-	-	-	-	-	-
Ara toplam	100.347	65.379	-	59.619	-	59.619	-
İnşa aşamasında olan projeler							
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	134
Karaköy Otel	-	-	-	-	-	-	333
İştirakler							
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	7.841	-	7.841	-
Netsel	-	-	-	(729)	-	(729)	-
TTA	-	-	-	1.124	-	1.124	-
Dağıtılmamış	2.343	1.543	-	(4.033)	(304.032)	(300.224)	-
Toplam	256.904	192.539	-	179.786	(304.032)	(116.010)	11.732

(*) 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.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Banka	521.813	241.590
Vadesiz mevduatlar	3.461	20.386
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	518.352	221.204
Diğer hazır değerler	4	5
	521.817	241.595

31 Mart 2022 ve Aralık 2021 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	521.817	241.595
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(1.010)	(1.296)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	520.807	240.299

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
30 güne kadar	388.540	241.595
30 - 90 gün arası	133.277	-
	521.817	241.595

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

	31 Mart 2022		31 Aralık 2021	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	9.997	146.327	3.477	46.338
Avro	458	7.459	291	4.386
Sterlin	1	19	1	22
		153.805		50.746

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	31 Mart 2022 (%)	31 Aralık 2021 (%)
ABD Doları	2,57	1,10
Avro	0,50	0,40
Türk Lirası	16,50	16,75

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	1.683.353	2.290.326
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	1.683.353	2.290.326
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.012.685	162.339
Finansal kiralamalar	5.386	7.128
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.018.071	169.467
Banka kredileri	2.495.024	2.573.529
Finansal kiralamalar	413	4.691
Uzun vadeli borçlanmalar	2.495.437	2.578.220
Toplam finansal borçlanmalar	5.196.861	5.038.013

Şirket'in 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla toplam 2.193.539 TL tutarındaki (31 Aralık 2021: 2.427.532 TL) finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen, toplam 15.810.249 TL tutarında (31 Aralık 2021: 14.956.826 TL) yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır.

Banka kredileri

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli banka kredileri	1.683.353	2.290.326
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	1.012.685	162.339
Uzun vadeli banka kredileri	2.495.024	2.573.529
Toplam borçlar	5.191.062	5.026.194

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Banka Kredileri (Devamı)

31 Aralık 2021	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	12,27	TL	1.466.575	1.466.575
	4,84	ABD Doları	516	6.890
	3,94	Avro	54.047	816.861
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	11,12	TL	162.339	162.339
Uzun vadeli banka kredileri	12,96	TL	1.283.714	1.283.714
	6,01	ABD Doları	40.000	534.120
	4,67	Avro	50.000	755.695
Toplam banka kredileri				5.026.194

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

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
2023	833.737	1.156.629
2024 ve sonrası	1.661.287	1.416.900
	2.495.024	2.573.529

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
1 yıla kadar	5.386	7.128
1 yıl- 5 yıl	413	4.691
	5.799	11.819

Finansal kiralama yükümlülükleri Avro'dan oluşmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2022 itibarıyla %3,56 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 416 Avro (31 Aralık 2021: 782 Avro) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin önemli bir kısmı Şirket'in 27 Mayıs 2016 tarihinde yapmış olduğu satış ve geri kiralama sözleşmesine istinaden Ak Finansal Kiralama A.Ş.'ye sattığı ve geri kiraladığı yatırım amaçlı gayrimenkullerin altında gösterdiği AVM'lere ait ekipmanlara ilişkin finansal kiralama yükümlülüklerinden oluşmaktadır (Not 2). 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal kiralama işlemlerinin faiz oranı %3,80'dir (31 Aralık 2021: %3,80).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	5.038.013	4.627.328
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	566.000	519.235
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(493.172)	(580.635)
Kur farkı gideri	160.630	147.601
Faiz tahakkuklarındaki değişim	(74.610)	(1.625)
31 Mart itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	5.196.861	4.711.904

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	23.108	18.095
Gelecek aylara ait giderler	5.982	5.256
	29.090	23.351

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Verilen sipariş avansları	970	970
Gelecek yıllara ait giderler	15	15
	985	985

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	103.041	156.831
Ertelenmiş gelirler	8.063	5.868
	111.104	162.699

(*) 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 79.924 TL'lik kısmı Torun Center projesi, 11.130 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 8.492 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi ve kalan 3.495 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar	97.137	97.375
Alacak senetleri (*)	72.933	12.099
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	39.963	21.304
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(22.695)	(22.827)
	187.338	107.951

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Alacak senetleri (*)	4.822	45.355
	4.822	45.355

(*) 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 11.343 TL'si 5. Levent projesinden, 55.341 TL'si Torun Center projesinden, 10.038 TL'si AVM kiracılarından ve geriye kalan 1.033 TL diğer alacak senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 15.722 TL'si 5. Levent projesinden, 39.945 TL'si Torun Center projesinden ve 1.787 TL'si AVM kiracılarından oluşmaktadır).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri

	31 Mart 2022	31 Mart 2021
Dönem başı	(22.827)	(24.368)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(275)	-
Konusu kalmayan karşılıklar	407	1.533
Dönem sonu	(22.695)	(22.835)

Karşılık ayrılan beklenen kredi zararları yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
3 – 6 ay arası	(275)	(1.081)
6 aydan daha uzun	(22.420)	(21.746)
	(22.695)	(22.827)

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar	68.531	43.442
İlişkili taraflara ticari borçlar	71.016	41.894
	139.547	85.336

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Mart 2022
Alışveriş-Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	4.800.000	637	-	-	-	4.800.637
Torun Tower	2.700.000	-	-	-	-	2.700.000
Bursa Korupark AVM	2.150.000	475	-	-	-	2.150.475
Torun Center	2.146.510	-	-	-	-	2.146.510
Mall of Antalya	1.035.065	15	-	-	-	1.035.080
Torium AVM	750.000	3.361	-	-	-	753.361
Antalya Deepo AVM	693.520	5	-	-	-	693.525
Mall of İstanbul 2. Etap						
High Residence ve Hilton Otel	1.095.500	626	-	-	-	1.096.126
Bursa Zafer Plaza AVM	457.000	-	-	-	-	457.000
5. Levent çarşı	220.525	-	-	-	-	220.525
Korupark bağımsız bölümler	58.917	-	-	-	-	58.917
Torium Yurt 1	26.000	46	-	-	-	26.046
Torium Yurt 2	24.000	-	-	-	-	24.000
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	81.510	-	-	-	-	81.510
İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller						
Paşabahçe projesi (*)	1.087.450	59	-	-	-	1.087.509
Karaköy otel	177.340	539	-	-	-	177.879
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Kayabaşı arsa	248.805	-	-	-	-	248.805
Mall of İstanbul						
3. Etap	116.550	-	-	-	-	116.550
Antalya Kepez Arsalar	98.000	-	-	-	-	98.000
	17.966.692	5.763	-	-	-	17.972.455

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2021
Alışveriş-Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	3.135.000	1.586	-	-	1.663.414	4.800.000
Torun Tower	2.000.000	-	-	-	700.000	2.700.000
Bursa Korupark AVM	1.785.000	429	-	-	364.571	2.150.000
Torun Center	1.105.400	52	(3.508)	-	1.044.566	2.146.510
Mall of Antalya	730.000	787	-	-	304.278	1.035.065
Torium AVM	630.000	2.420	-	-	117.580	750.000
Antalya Deepo AVM	350.000	-	-	-	343.520	693.520
Mall of İstanbul 2. Etap						
High Residence ve Hilton Otel	518.350	29.713	-	-	547.437	1.095.500
Bursa Zafer Plaza AVM	379.200	-	-	-	77.800	457.000
5. Levent çarşı	91.780	-	-	-	128.745	220.525
Korupark bağımsız bölümler	35.797	16	-	-	23.104	58.917
Torium Yurt 1	22.500	45	-	-	3.455	26.000
Torium Yurt 2	21.500	-	-	-	2.500	24.000
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	15.030	-	-	-	66.480	81.510
İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller						
Paşabahçe projesi (*)	891.475	1.104	-	-	194.871	1.087.450
Karaköy otel	85.950	10.191	-	-	81.199	177.340
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Kayabaşı arsa	91.250	-	-	-	157.555	248.805
Mall of İstanbul						
3. Etap	84.500	-	-	-	32.050	116.550
Antalya Kepez Arsalar	65.725	-	-	-	32.275	98.000
	12.038.457	46.343	(3.508)	-	5.885.400	17.966.692

(*) Şirket, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesi'nde (Eski Tekel Fabrikası) bulunan ve tapunun 195 Ada, 7 Parsel, 54,870 m² yüzölçümlü taşınmaz, 209 Ada, 3 Parsel, 16,212 m² yüzölçümlü taşınmaz, 200 Ada, 3 Parsel, 827 m² yüzölçümlü taşınmaz ile bu taşınmazların üzerinde bulunan binaları 355 milyon TL bedel karşılığında ihale ile almış olup söz konusu taşınmazlara ilişkin tapu devir işlemi 20 Eylül 2012 tarihinde tamamlanmıştır. Satın alınan arazi üzerinde 5 yıldızlı otel ve apart otel kullanım amaçlı proje geliştirilmesi planlanmaktadır. İlgili projeye ait yapı ruhsatı 7 Eylül 2019 alınmıştır.

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerindeki kredilerden kaynaklanan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021			
	Orijinal	Orijinal	Döviz	31 Mart	31 Aralık
	Tutar	Tutar	cinsi	2022	2021
Torun Tower	390.000	390.000	ABD Doları	5.711.862	5.207.670
Torun Tower	2.000.000	2.000.000	TL	2.000.000	2.000.000
Mall of İstanbul	150.000	150.000	ABD Doları	2.196.870	2.002.950
Mall of Antalya - Deepo	130.000	130.000	Avro	2.120.118	1.964.807
Mall of İstanbul	1.906.399	1.906.399	TL	1.906.399	1.906.399
Bursa Korupark AVM	1.500.000	1.500.000	TL	1.500.000	1.500.000
Mall of İstanbul 2. Etap	375.000	375.000	TL	375.000	375.000
	15.810.249	14.956.826			

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 10 - STOKLAR

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Konutlar ve ofis projeleri		
- Torun Center projesi (1)	409.758	426.572
- 5.Levent projesi (2)	251.160	248.849
- Mall of İstanbul Projesi 2. Etap High Residence ve Hilton Otel (3)	83.146	87.379
- Mall of İstanbul projesi (4)	10.146	10.146
- Korupark 3. etap (5)	2.140	2.140
- Torium (6)	438	438
	756.788	775.524

- (1) Torun Center Projesi 45.776 m²'si Kule Ofis, 36.382 m²'si Yatay Ofis, 77.988 m²'si Konut ve 15.312 m²'si Ticari Alan olmak üzere toplam 175.408 m² satılabilir alana sahiptir. 1 Ocak - 31 Mart 2022 tarihleri arasında 17 adet konut ve 1 adet ofis teslim edilmiştir. 1 Ocak 2022 - 31 Mart 2022 tarihleri aralığında 186.083 TL kesin satış geliri elde edilmiştir, 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 1.125.537 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir. (31 Aralık 2021: 160 adet konut, 47 adet ofis ve 43 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 939.454 TL satış geliri elde edilmiştir). 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).
- (2) 5.Levent projesinin 237.476 TL'lik kısmı yapım aşamasındaki 2.Etap maliyetlerinden oluşmaktadır. 1 Ocak 2022 - 31 Mart 2022 tarihleri aralığında 16.637 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 2.291.865 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir, geriye 1.394,77 m²'lik 10 adet konut stoğu kalmıştır (31 Aralık 2021: 2.275.228 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir, geriye 1.913,65 m²'lik 13 adet konut stoğu kalmıştır.).
- (3) Mall of İstanbul 2.Etap projesi 18.780 m²'lik 100 adet High Residence'tan oluşmaktadır. 31 Mart 2022 itibarıyla 14.814 m²'lik 73 adet rezidans stoğu kalmıştır ve dönem içerisinde 33.344 TL gelir elde edilmiştir. (31 Aralık 2021: 78 adet rezidans karşılığında 56.741 TL satış geliri elde edilmiştir).
- (4) Mall of İstanbul projesinde 116,44 m²'lik 2 adet konut stoğu, 3.343,88 m²'lik 12 adet flat ofis stoğu kalmıştır.
- (5) Korupark Projesi üçüncü etap kapsamında geriye 1.241,16 m²'lik 8 adet konut stoğu kalmıştır.
- (6) Torium projesinde 189 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 11 - TÜREV ARAÇLAR

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla türev araçlar aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2022	Rayiç değerler			
	Alım Kontrat Tutarı (Avro)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Alım satım amaçlı türev araçlar</i>				
Forward işlemleri	60.000	708.709	180.567	-
Kısa vadeli türev araçlar	60.000	708.709	180.567	-

31 Aralık 2021	Rayiç değerler			
	Alım Kontrat Tutarı (EUR)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Alım satım amaçlı türev araçlar</i>				
Forward işlemleri	45.000	547.663	171.937	-
Kısa vadeli türev araçlar	45.000	547.663	171.937	-

Türev sözleşmelerin vadeleri 0-6 ay aralığındadır.

NOT 12 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminatlar	92.757	102.224

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

31 Mart 2022 ve Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
0-1 yıl arası	1.220.317	1.162.207
1-5 yıl arası	6.105.561	5.814.820
5-10 yıl arası	9.158.342	8.722.230

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 CP Hotel'e ilişkin kiralar ve müşterek yönetime tabi ortaklıklardan Bulvar Samsun AVM'ye ilişkin kira dahil edilmemiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Şirket'in 31 Mart 2022 ve Aralık 2021 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Sirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	15.810.249	14.956.826
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	-	-
	15.810.249	14.956.826

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Mart 2022 itibarıyla %158'dir.

	31 Mart 2022		31 Aralık 2021	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	540.000	7.908.732	540.000	7.210.620
Avro	130.000	2.120.118	130.000	1.964.807
TL	5.781.399	5.781.399	5.781.399	5.781.399
	15.810.249		14.956.826	

31 Mart 2022 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 15.810.249 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 14.956.826 TL) (Not 9). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM, Mall of Antalya, Antalya Deepo AVM ve Torun Tower'a ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 13 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Hissedarlar (%)	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Aziz Torun	37,41	200.328	-	173.740	374.068	374.068
Mehmet Torun	37,41	-	200.312	173.740	374.052	374.052
Torunlar Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	0,03	142	142	-	284	284
Mahmut Karabıyık	0,01'den az	-	16	-	16	16
Diğer hissedarlar	0,01'den az	-	-	8	8	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	251.572	251.572	251.572
Nominal sermaye		200.470	200.470	599.060	1.000.000	1.000.000

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

Payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, kar dağıtımı hususunda SPK tarafından belirlenen aşağıdaki esaslara tabidir:

Kar dağıtımının SPK'nın Seri: IV. No: 27 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği" 'nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabılır 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 14 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Kira gelirleri	276.066	128.119
Konut ve ofis satış gelirleri	236.064	100.347
Ortak alan gelirleri	68.744	26.180
Diğer	6	2.258
Satış gelirleri	580.880	256.904
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(25.722)	(34.968)
Ortak alan giderleri	(68.515)	(25.924)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(4.542)	(3.404)
Diğer	(263)	(69)
Satışların maliyeti	(99.042)	(64.365)
Brüt kar	481.838	192.539

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

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

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

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Genel yönetim giderleri		
Vergi, resim ve harçlar	(7.324)	(4.342)
Taşınmaz giderleri	(2.765)	(1.174)
Personel giderleri	(2.486)	(1.874)
Amortisman giderleri	(1.385)	(2.200)
BIST giderleri	(304)	(241)
Danışmanlık giderleri	(286)	(166)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(266)	(153)
Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri	(38)	(145)
Diğer	(115)	(49)
	(14.969)	(10.344)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

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

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Pazarlama giderleri		
Konut satışı pazarlama giderleri	(23.676)	(510)
Reklam giderleri	(1.698)	(1.035)
Personel giderleri	(675)	(355)
Amortisman giderleri	(141)	(32)
Danışmanlık giderleri	(38)	(65)
Diğer	(180)	(158)
	(26.408)	(2.155)

NOT 16 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	15.834	11.387
Türev araçlardan finansal gelirler	8.630	4.585
	24.464	15.972

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Finansal giderler		
Kur farkı gideri, net (*)	(194.023)	(208.901)
Faiz gideri	(126.365)	(111.103)
	(320.388)	(320.004)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 17 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

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

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

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Hissedarlara ait net zarar	171.276	(116.010)
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000	1.000.000
Hisse başına kayıp (Tam TL)	0,17	(0,12)

NOT 18 - ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Ücret ve primler	1.029	704
	1.029	704

NOT 19 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Yabancı para pozisyonu

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

Şirket 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	403.235	134.193
Yükümlülükler	(2.207.003)	(2.162.609)
Net bilanço pozisyonu	(1.803.768)	(2.028.416)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 19 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Mart 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 Mart 2022	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	458	9.997	153.786
Menkul kıymetler	11.072	-	180.567
Diğer varlıklar	-	20	293
Ticari alacaklar	-	4.686	68.589
Toplam varlıklar	11.530	14.703	403.235
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(359)	(541)	(13.790)
Finansal yükümlülükler	(48.250)	(8.333)	(909.380)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(1.922)	(1.566)	(54.320)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(46.875)	(31.667)	(1.229.105)
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	(25)	-	(408)
Toplam yükümlülükler	(97.431)	(42.107)	(2.207.003)
Net bilanço pozisyonu	(85.901)	(27.404)	(1.803.768)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	60.000	-	978.516
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(25.901)	(27.404)	(825.252)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 19 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2021 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 2021	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	291	3.477	50.754
Ticari alacaklar	-	6.124	81.623
Diğer varlıklar	40	91	1.816
Toplam varlıklar	331	9.692	134.193
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(13)	-	(196)
Finansal yükümlülükler	(51.562)	-	(779.297)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(4.620)	(1.727)	(92.889)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(50.025)	(40.000)	(1.290.197)
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	(2)	-	(30)
Toplam yükümlülükler	(106.222)	(41.727)	(2.162.609)
Net bilanço pozisyonu	(105.891)	(32.035)	(2.028.416)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(105.891)	(32.035)	(2.028.416)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	45.000	-	678.902
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(60.891)	(32.035)	(1.349.514)

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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 19 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Mart 2022				
kazanması				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde	(40.112)	40.112	(40.112)	40.112
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü				
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(40.112)	40.112	(40.112)	40.112
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(157.925)	157.925	(157.925)	157.925
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(157.925)	157.925	(157.925)	157.925
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2021				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(39.996)	39.996	(39.996)	39.996
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(39.996)	39.996	(39.996)	39.996
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(159.333)	159.333	(159.333)	159.333
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(159.333)	159.333	(159.333)	159.333

NOT 20 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

TMS 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı, geçerli para birimi Türk Lirası olan kuruluşlar için 30 Haziran 2022 veya sonrasında sona eren yıllık veya ara raporlama dönemleri için büyük olasılıkla geçerli olacaktır. Şirket, olası değişikliğin finansal tablolara etkisini değerlendirmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 21 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	521.817	241.595
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	18.729.243	18.742.216
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	530.964	516.326
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		457.434	401.362
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	20.239.458	19.901.499
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	5.191.062	5.026.194
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	5.799	11.819
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	25.813	22.830
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	14.692.834	14.521.558
Diğer kaynaklar		323.950	319.098
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	20.239.458	19.901.499

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	521.817	241.595
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	521.817	241.595
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	95.580	95.580
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)	386.576	219.909

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 21 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2022	31 Aralık 2021	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	%0	%0	<%10
2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b)	%95	%95	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%3	%3	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	%0	%0	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0	%0	<%20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0	%0	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%36	%35	<%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	%1	<%10
İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri		
		31 Mart 2022	31 Aralık 2021	
Yeni Gimat	14,83	433.536	410.461	
TTA	40,00	79.743	79.337	
Netsel	44,60	17.201	26.044	
TRN	99,99	484	484	
		530.964	516.326	