

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

**30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansı	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2022	Yeniden Sınıflandırılmış* Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.451.859	1.105.014
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	617.182	241.595
Türev Araçlar	11	-	171.937
Ticari Alacaklar	8	246.275	107.951
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	17	8.919	21.304
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		237.356	86.647
Diğer Alacaklar		49	143
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		-	57
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		49	86
Stoklar	10	498.588	545.034
Peşin Ödenmiş Giderler	7	80.591	23.351
Diğer Dönen Varlıklar		9.174	15.003
Duran Varlıklar		18.933.891	18.796.484
Ticari Alacaklar	8	7.865	45.355
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		7.865	45.355
Diğer Alacaklar		1.264	1.525
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		1.264	1.525
Stoklar	10	331.252	230.490
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	562.652	515.842
Bağlı Ortaklıklar		484	484
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	17.995.234	17.966.692
Maddi Duran Varlıklar		31.522	33.405
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.622	1.706
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		2.622	1.706
Peşin Ödenmiş Giderler	7	996	985
Toplam Varlıklar		20.385.750	19.901.498

(*) Not 2.1 ve Not 10'a bakınız.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansı	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.642.036	2.799.276
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	600.045	2.290.326
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.607.696	169.467
Ticari Borçlar	8	143.910	85.336
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	17	50.499	41.894
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		93.411	43.442
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		3.590	1.851
Diğer Borçlar		125.198	50.800
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		97.231	22.830
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		27.967	27.970
Ertelenmiş Gelirler	7	89.923	162.699
Kısa Vadeli Karşılıklar		48.052	24.645
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		48.052	24.645
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		23.622	14.152
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.544.760	2.580.664
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.368.230	2.578.220
Ertelenmiş Gelirler		173.804	218
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	2.726	2.226
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	15	2.726	2.226
ÖZKAYNAKLAR		15.198.954	14.521.558
Ödenmiş Sermaye	17	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		677.396	5.745.537
TOPLAM KAYNAKLAR		20.385.750	19.901.498

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2022	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Hasılat	13	1.879.580	730.409	1.003.776	417.304
Satışların Maliyeti (-)	13	(409.328)	(200.143)	(236.974)	(97.548)
BRÜT KAR		1.470.252	530.266	766.802	319.756
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	(93.062)	(37.872)	(47.606)	(18.019)
Pazarlama Giderleri (-)	14	(66.022)	(10.333)	(6.300)	(3.077)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		18.959	10.882	12.549	9.775
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(17.705)	(9.350)	(17.263)	(12.507)
ESAS FAALİYET KARI		1.312.422	483.593	708.182	295.928
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	3	95.930	34.584	38.220	17.536
FİNANSMAN GİDERİ / (GELİRİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		1.408.352	518.177	746.402	313.464
Finanman Gelirleri	15	51.359	25.771	96.393	48.534
Finansman Giderleri (-)	15	(782.315)	(183.221)	(774.022)	(209.392)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI)/ KARI		677.396	360.727	68.773	152.606
DÖNEM (ZARARI)/ KARI		677.396	360.727	68.773	152.606
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına (Kayıp)/ Kazanç	16	0,68	0,36	0,07	0,15
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/ GELİR		677.396	360.727	68.773	152.606

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Dönem Net Karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2021 itibarıyla 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	-	-	-	-	-	-	68.773	68.773
30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	-	74.421	7.677.196	68.773	8.840.230
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	4.564	74.421	7.677.196	5.745.537	14.521.558
Transferler	-	-	-	-	-	5.745.537	(5.745.537)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	677.396	677.396
30 Eylül 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	4.564	74.421	13.422.733	677.396	15.198.954

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.560.035	751.672
Dönem Karı		677.396	68.773
Dönem Net Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		847.745	542.550
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		5.762	6.835
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		24.825	6.338
Şüpheli alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	8	(906)	(1.844)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15	359.029	399.331
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler		171.937	(55.900)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		383.028	230.209
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(95.930)	(38.220)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler		-	(4.199)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		34.894	140.349
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(99.928)	(73.460)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(54.316)	132.974
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(57.251)	7.353
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		58.574	2.836
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		74.570	(31.893)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		100.810	69.493
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		355	31.935
Faaliyetlerle ilgili diğer dönen/duran varlıklardaki azalış		12.252	1.370
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(172)	(259)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		19.651	11.394
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(927)	(3.004)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(28.542)	(27.634)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	7.888
İştiraklerden temettü geliri	3	49.120	34.144
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.205.279)	(763.458)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	1.578.500	1.501.323
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(2.402.820)	(1.913.207)
Ödenen faiz		(431.138)	(392.067)
Alınan faiz		50.179	40.493
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		374.407	(392)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	650
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış	5	374.407	258
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	240.299	142.452
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	614.706	142.710

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Torunlar GYO" veya "Şirket"). Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 51'dir (31 Aralık 2021: 47) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 12).

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 30 Eylül 2022 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

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

TTA

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

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

Ağustos 2011'de Turkmall Gayrimenkul Geliştirme Yönetim ve Yatırım A.Ş. 'ye ait olan 450.000 adet ve 450.000 TL nominal bedelli hisse senedi ile Ahmet Demir'e ait olan 50.000 adet ve 50.000 TL nominal bedelli hisse senedini 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

Bağlı ortaklık

TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.

Şirket, 12 Mart 2019 tarihinde 109 TL değer tespiti yapılan; nominal beher değeri 0,22 TL olan, 500.000 nominal adet olan TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin hisselerinin %100'ünü 109 TL bedel karşılığı alınmasına karar verilmiştir. Şirket, TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.'yi finansal tablolara %100 oranında yansıtmıştır.

İştirakler

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

İştirak

	Faaliyet konusu
Yeni Gimat GYO A.Ş. ("Yeni Gimat")	Ankamall AVM ve Crowne Plaza Hotel mülk sahibi
Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. ("Netsel")	Marmaris Marina işletmesi

Yeni Gimat

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

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.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (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, 30 Eylül 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, 30 Eylül 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, 30 Eylül 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, 30 Eylül 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 8 Kasım 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.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 30 Eylül 2022 tarihli özet konsolide olmayan finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Konsolide olmayan finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide olmayan finansal tablolarda kısa vadeli stoklarda yer alan 230.490 tutarındaki 5.Levent 2.Etap bakiyesi ilgili dönemde uzun vadeli stoklar altında sınıflandırılmıştır.

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirket'in 30 Eylül 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022 (%)	31 Aralık 2021 (%)
TTA	40,00	40,00
	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	7.726	5.147
Duran varlıklar	262.714	264.949
Toplam varlıklar	270.440	270.096
Kısa vadeli yükümlülükler	49.192	56.362
Uzun vadeli yükümlülükler	15.391	15.392
Özkaynaklar	205.857	198.342
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	270.440	270.096
Net dönem karı	7.515	54.795

Bir grup 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT 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)

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.

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

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

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Toplam varlıklar	3.251.759	2.917.355
Toplam yükümlülükler	151.404	97.217
Net dönem karı	545.798	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.

Yeni Gimat'dan elde edilen tutarlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Toplam varlıklar	3.123.077	2.834.952
Toplam yükümlülükler	91.671	67.176
Net dönem karı	505.550	699.932

Netsel'den elde edilen tutarlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Toplam varlıklar	128.682	82.403
Toplam yükümlülükler	59.733	30.041
Net dönem karı	40.248	40.496

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT 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)

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 hazırlamıştır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli varlıklarını 1.190.177 TL aşmıştır. Şirket kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 5.Levent, Torun Center ve Mall of İstanbul 2.Etap (High Residence) projeleri ile ilgili olarak konut teslimlerine devam edilmektedir. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Herhangi bir nakit sıkışıklığında satış, ipotek ya da alternatif başka yöntemler Şirket tarafından değerlendirilecektir. Şirket kısa vadede 1.118.000 TL AVM kira geliri ve 219.000 TL ofis kira geliri tahmin etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir. Bu kapsamda, 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.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT 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. 30 Eylül 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 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir);** 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 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir);** 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.
- **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.
 - o **TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve’ye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - o **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.
 - o **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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **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 muhasebeleştirilmelerini 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.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, 'Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ilk kez uygulanması' TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT 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

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

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

Ara dönem özet finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. 30 Eylül 2022 tarihli ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan varsayım ve önemli muhasebe tahminlerinde önceki yılda kullanılanlara göre değişiklik olmamıştır. Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

Şirket, 2021 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını bağımsız bir değerlendirme şirketine yaptırmıştır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcamaya tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapıldığından, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet finansal tablolarda 2021 yılında yapılan değerlendirme çalışması sonucu kabul edilen değerler kullanılmıştır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket yönetimi ilgili gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerindeki etkileri değerlendirmiş ve bu değerlendirme sonucunda 2022 yılı için öngörülen gelirler ile 9 aylık gerçekleştirmeler arasında olumsuz bir etki görülmemiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

30 Eylül 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

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).

- Şirket'in 30 Eylül 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).

- Şirket'in, 30 Eylül 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT 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 2021-3996 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, 30 Eylül 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, 30 Eylül 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.

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, 30 Eylül 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 ve 2 Adet Öğrenci yurdu projesini gerçekleştirmiştir. Torium AVM projesi tamamlanmış olup, AVM 30 Ekim 2010 tarihinde ziyarete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 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 belirlenmiştir).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT 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)

- vi. Şirket'in 30 Eylül 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, 30 Eylül 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, 30 Eylül 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.

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, 30 Eylül 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).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT 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)

- x. Şirket, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankuş Mahallesi'nde kain 1.479 m² yüzölçümlü arsa üzerinde binası mevcuttur. Bina restore edilerek otel projesi gerçekleştirilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 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 30 Eylül 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'in, 30 Eylül 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).

- xiii. Şirket, 30 Eylül 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, 30 Eylül 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT 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 2021-3985 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, 30 Eylül 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, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi'nde kain 12.132 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 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

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2021 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	449.558	14,83	410.461
TTA	40,00	82.343	40,00	79.337
Netsel	44,60	30.751	44,60	26.044
		562.652		515.842
		1 Ocak- 30 Eylül 2022		1 Ocak- 30 Eylül 2021
Dönem başı		515.842		401.643
İştiraklerden gelir ve giderler (net)		92.924		36.921
İştiraklerden alınan temettüler		(49.120)		(34.144)
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)		3.006		1.299
Dönem sonu		562.652		405.719

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Yeni Gimat	74.973	27.678	27.055	11.304
Netsel	17.951	5.254	9.866	5.497
TTA	3.006	1.652	1.299	735
Toplam	95.930	34.584	38.220	17.536

Grup'un iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları özkaynaktan pay alma yöntemiyle ara dönem özet finansal tablolara dahil edilmiştir.

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı / (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesiharcamaları kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	562.664	407.393	-	389.707	-	-	389.707	1.780
Korupark AVM	237.680	173.520	-	172.186	-	-	172.186	1.355
Torun Tower	110.575	104.620	-	99.038	-	-	99.038	-
Torium AVM	104.575	44.137	-	41.084	-	-	41.084	13.178
Mall of Antalya	134.489	92.450	-	90.412	-	-	90.412	575
Antalya Deepo AVM	98.999	75.092	-	74.041	-	-	74.041	447
Mall of İstanbul Projesi 2. Etap								
High Residence ve Hilton Otel	64.208	61.751	-	61.751	-	-	61.751	1.098
Zafer Plaza AVM	36.000	31.531	-	31.372	-	-	31.372	-
Torun Center	18.475	15.269	-	15.269	-	-	15.269	-
5. Levent çarşı	5.585	4.662	-	4.662	-	-	4.662	-
Torium Yurtlar	3.947	3.947	-	3.947	-	-	3.947	161
Korupark bağımsız bölümler	432	393	-	393	-	-	393	-
Ara toplam	1.377.629	1.014.765	-	983.862	-	-	983.862	18.594
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	387.942	359.390	-	283.816	-	-	283.816	-
Mall of İstanbul High Residence	40.718	35.618	-	35.618	-	-	35.618	-
Mall of İstanbul Yatay Ofis	48.123	45.068	-	45.068	-	-	45.068	-
5. Levent Projesi	25.150	15.411	-	9.216	-	-	9.216	-
Ara toplam	501.933	455.487	-	373.718	-	-	373.718	-
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi 2. Etap	-	-	-	-	-	-	-	100.762
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	204
Karaköy oteli	-	-	-	-	-	-	-	9.744
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler								
ANKAmall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	74.973	-	74.973	-
Netsel	-	-	-	-	17.951	-	17.951	-
TTA	-	-	-	-	3.006	-	3.006	-
Dağıtılmamış	18	-	-	(45.158)	-	(730.956)	(776.114)	-
Toplam	1.879.580	1.470.252	-	1.312.422	95.930	(730.956)	677.396	129.304

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Eylül 2021 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre Şirketlanmış 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	228.623	187.108	-	185.873	-	-	185.873	1.002
Korupark AVM	112.925	93.005	-	92.787	-	-	92.787	304
Torun Tower	84.384	86.752	-	86.752	-	-	86.752	-
Mall of Antalya	45.820	31.500	-	30.995	-	-	30.995	361
Torium AVM	42.345	20.189	-	19.646	-	-	19.646	1.841
Antalya Deepo AVM	37.876	29.939	-	29.598	-	-	29.598	-
Zafer Plaza AVM	23.150	17.067	-	17.067	-	-	17.067	-
Mall of İstanbul Projesi 2. Etap								
High Residence ve Hilton Otel	14.721	13.688	-	13.688	-	-	13.688	18.047
Torun Center	8.846	7.041	-	6.701	-	-	6.701	52
5. Levent çarşı	3.063	3.043	-	3.043	-	-	3.043	-
Torium Yurtlar	2.883	2.866	-	2.866	-	-	2.866	45
Korupark bağımsız bölümler	247	104	-	104	-	-	104	16
Nişistanbul Projesi	157	163	-	163	-	-	163	-
Ara toplam	605.040	492.465	-	489.283	-	-	489.283	21.668
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	210.048	174.594	-	167.543	-	-	167.543	-
5. Levent Projesi	139.222	59.923	-	59.283	-	-	59.283	-
Mall of İstanbul	38.458	24.884	-	24.884	-	-	24.884	-
Nişistanbul Projesi	6.200	1.553	-	1.516	-	-	1.516	-
Korupark 3. Etap Konutlar	382	382	-	382	-	-	382	-
Ara toplam	394.310	261.336	-	253.608	-	-	253.608	-
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi	-	-	-	-	-	-	-	-
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	503
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	-	-	-	-	-	-	-	-
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Kemankş binası	-	-	-	-	-	-	-	5.464
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler								
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	27.055	-	27.055	-
Netsel	-	-	-	-	9.867	-	9.867	-
TTA	-	-	-	-	1.298	-	1.298	-
Dağıtılmamış	4.426	13.001	-	(34.709)	-	(677.629)	(712.338)	-
Toplam	1.003.776	766.802	-	708.182	38.220	(677.629)	68.773	27.635

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Banka	615.621	241.590
Vadesiz mevduatlar	6.643	20.386
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	608.978	221.204
Diğer hazır değerler	1.561	5
	617.182	241.595

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	617.182	241.595
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(2.476)	(1.296)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	614.706	240.299

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
30 güne kadar	608.978	221.204
	608.978	221.204

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

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	923	17.093	3.477	46.338
Avro	1.444	26.193	291	4.386
Sterlin	-	-	1	22
		43.286		50.746

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
ABD Doları	-	1,10
Avro	3,25	0,40
Türk Lirası	19,44	16,75

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	600.045	2.290.326
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	600.045	2.290.326
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.601.579	162.339
Finansal kiralamalar	6.117	7.128
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.607.696	169.467
Banka kredileri	2.367.776	2.573.529
Finansal kiralamalar	454	4.691
Uzun vadeli borçlanmalar	2.368.230	2.578.220
Toplam finansal borçlanmalar	4.575.971	5.038.013

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen, toplam 18.161.919 TL tutarında (31 Aralık 2021: 14.956.826 TL) yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır.

Banka kredileri

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli banka kredileri	600.045	2.290.326
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	1.601.579	162.339
Uzun vadeli banka kredileri	2.367.776	2.573.529
Toplam borçlar	4.569.400	5.026.194

30 Eylül 2022	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	15,86	TL	600.045	600.045
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	14,38 4,80 4,84	TL ABD Doları Avro	1.149.693 15.014 9.539	1.149.693 278.541 173.345
Uzun vadeli banka kredileri	15,31 4,84	TL Avro	1.616.610 41.336	1.616.610 751.166
Toplam banka kredileri				4.569.400

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (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.

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
2023	103.814	1.156.629
2024 ve sonrası	2.263.962	1.416.900
	2.367.776	2.573.529

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1 yıla kadar	6.117	7.128
1 yıl- 5 yıl	454	4.691
	6.571	11.819

Finansal kiralama yükümlülükleri ABD Doları ve Avro'dan oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2022 itibarıyla %3,56 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 367 Avro (31 Aralık 2021: %3,56 faiz oranı ve orijinal para birimi ile 782 Avro) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin önemli bir kısmı Şirket'in 27 Mayıs 2017 tarihinde yapmış olduğu satış ve geri kiralama sözleşmesine istinaden Ak Finansal Kiralama A.Ş.'ye sattığı ve geri kiraladığı yatırım amaçlı gayrimenkullerin altında gösterdiği AVM'lere ait ekipmanlara ilişkin finansal kiralama yükümlülüklerinden oluşmaktadır (Not 2).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

	2022	2021
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	5.038.013	4.627.328
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	1.578.500	1.501.323
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(2.402.820)	(1.913.207)
Kur farkı gideri	383.028	230.208
Faiz tahakkuklarındaki değişim	(20.750)	47.758
30 Eylül itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	4.575.971	4.493.410

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	73.610	18.095
Gelecek aylara ait giderler	6.981	5.256
	80.591	23.351

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	970	970
Gelecek yıllara ait giderler	26	15
	996	985

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	72.933	156.831
Ertelenmiş gelirler	16.990	5.868
	89.923	162.699

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 7.751 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 45.813 TL'lik kısmı Torun Center projesi, ve kalan 19.369 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 81.665 TL'lik kısmı Torun Center projesi, 36.365 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 36.031 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi ve kalan 2.770 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır.).

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	173.804	218
	173.804	218

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş uzun vadeli satış taahhütlerinin tamamı 5. Levent projesinin 2.Etabından oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar	173.106	97.375
Alacak senetleri (*)	86.171	12.099
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not:17)	8.919	21.304
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(21.921)	(22.827)
	246.275	107.951

Uzun vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alacak senetleri (*)	7.865	45.355
	7.865	45.355

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 40.201 TL'si Torun Center projesinden, 25.840 TL'si Mall of İstanbul projesinden, 12.096 TL'si 5. Levent projesinin 2.Etap'ından, 6.324 TL'si 5.Levent projesinden, 4.288 TL'si Korupark projesinden ve geriye kalan 5.287 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:

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Dönem başı	(22.827)	(24.368)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(275)	-
Konusu kalmayan karşılıklar	1.181	1.844
Dönem sonu	(21.921)	(22.524)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
3 – 6 ay arası	(275)	(1.081)
6 aydan daha uzun	(21.646)	(21.746)
	(21.921)	(22.827)

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar	93.411	43.442
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 17)	50.499	41.894
	143.910	85.336

30 Eylül 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2022 ve 31 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Eylül 2022
Alışveriş-Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	4.800.000	2.151	-	-	-	4.801.780
Torun Tower	2.700.000	-	-	-	-	2.700.000
Bursa Korupark AVM	2.150.000	1.355	-	-	-	2.151.355
Torun Center	2.146.510	-	-	-	-	2.146.510
Mall of Antalya	1.035.065	575	-	-	-	1.035.640
Torium AVM	750.000	12.807	-	-	-	763.178
Antalya Deepo AVM	693.520	447	-	-	-	693.967
Mall of İstanbul 2. Etap						
High Residence ve Hilton Otel	1.095.500	1.098	-	-	-	1.096.598
Bursa Zafer Plaza AVM	457.000	-	-	-	-	457.000
5. Levent çarşı	220.525	-	-	-	-	220.525
Korupark bağımsız bölümler	58.917	-	-	-	-	58.917
Torium Yurt 1	26.000	161	-	-	-	26.161
Torium Yurt 2	24.000	-	-	-	-	24.000
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	81.510	-	-	-	-	81.510
İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller						
Paşabahçe projesi (*)	1.087.450	204	-	-	-	1.087.654
Karaköy otel	177.340	9.744	-	-	-	187.084
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Kayabaşı arsa	248.805	-	-	-	-	248.805
Mall of İstanbul						
3. Etap	116.550	-	-	-	-	116.550
Antalya Kepez Arsalar	98.000	-	-	-	-	98.000
	17.966.692	28.542	-	-	-	17.995.234

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Eylül 2022
Alışveriş-Merkezlere ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	3.135.000	1.002	-	-	-	3.136.002
Torun Tower	2.000.000	-	-	-	-	2.000.000
Bursa Korupark AVM	1.785.000	304	-	-	-	1.785.304
Torun Center	1.105.400	52	(3.689)	-	-	1.101.763
Mall of Antalya	730.000	361	-	-	-	730.361
Torium AVM	630.000	1.841	-	-	-	631.841
Mall of İstanbul otel ve kongre merkezi	518.350	18.046	-	-	-	536.396
Antalya Deepo AVM	350.000	-	-	-	-	350.000
Bursa Zafer Plaza AVM	379.200	-	-	-	-	379.200
5. Levent çarşı	91.780	-	-	-	-	91.780
Korupark bağımsız bölümler	35.797	16	-	-	-	35.813
Torium Yurt 1	22.500	45	-	-	-	22.545
Torium Yurt 2	21.500	-	-	-	-	21.500
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	15.030	-	-	-	-	15.030
İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi (*)	891.475	504	-	-	-	891.979
Karaköy otel	85.950	5.463	-	-	-	91.413
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Kayabaşı arsa	91.250	-	-	-	-	91.250
Mall of İstanbul 3. Etap	84.500	-	-	-	-	84.500
Antalya Kepez Arsalar	65.725	-	-	-	-	65.725
	12.038.457	27.634	(3.689)	-	-	12.062.402

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

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

	30 Eylül 2022 Orijinal Tutar	31 Aralık 2021 Orijinal Tutar	Döviz cinsi	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Torun Tower	390.000	390.000	ABD Doları	7.235.319	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	2.782.815	2.002.950
Mall of Antalya - Deepo	130.000	130.000	Avro	2.362.386	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
	18.161.919	14.956.826			

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 10 - STOKLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)		
- Torun Center projesi (1)	398.020	426.572
- Mall of İstanbul 2.etap (High Residence) (3)	82.279	87.379
- 5.Levent projesi (2)	8.620	18.359
- Mall of İstanbul projesi (4)	7.091	10.146
- Korupark 3. etap (5)	2.140	2.140
- Torium (6)	438	438
	498.588	545.034

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Konutlar ve ofis projeleri (uzun vadeli)		
- 5.Levent projesi 2.Etap (7)	331.252	230.490
	331.252	230.490

- (1) Torun Center Projesi 45.776 m²'si Kule Ofis, 36.382 m²'si Yatay Ofis, 77.988 m²'si Konut ve 15.312 m²'si Ticari Alan olmak üzere toplam 175.408 m² satılabilir alana sahiptir. 1 Ocak – 30 Eylül 2022 tarihleri arasında 28 adet konut ve 4 adet yatay ofis teslim edilmiştir. 1 Ocak 2022 – 30 Eylül 2022 tarihleri aralığında 387.942 TL kesin satış geliri elde edilmiştir, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 1.327.396 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). 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).
- (2) 5.Levent projesinin 331.252 TL'lik kısmı yapım aşamasındaki 2.Etap maliyetlerinden oluşmaktadır. 1 Ocak 2022 – 30 Eylül 2022 tarihleri aralığında 25.150 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 2.300.378 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir, geriye 1.275 m²'lik 9 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. 30 Eylül 2022 itibarıyla 14.660 m²'lik 72 adet rezidans stoğu kalmıştır ve dönem içerisinde 40.718 TL gelir elde edilmiştir. (31 Aralık 2021: 22 adet rezidans karşılığında 56.741 TL satış geliri elde edilmiştir).
- (4) Mall of İstanbul projesinde 116,44 m²'lik 2 adet konut stoğu, 2.480,88 m²'lik 11 adet yatay ofis stoğu kalmıştır. 1 Ocak – 30 Eylül 2022 tarihleri arasında 1 adet yatay ofis teslim edilmiştir. 1 Ocak 2022 – 30 Eylül 2022 tarihleri aralığında 48.123 TL kesin satış geliri elde edilmiştir.
- (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.
- (7) 5.Levent 2.Etap projesinde inşaat çalışmaları başlamış olmakla birlikte, projenin tüm maliyetlerinin tamamlanmasının 1 yıldan uzun süreceği öngörüldüğünden uzun vadeli stoklar altında muhasebeleştirilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 11 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminatlar	135.359	102.224

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

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

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve Aralık 2021 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
---------------------------	---------------	----------------

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

A.	Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	18.234.265	15.052.406
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	-	-
	18.234.265	15.052.406	

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	540.000	10.018.134	540.000	7.210.620
Avro	130.000	2.362.386	130.000	1.964.807
TL	5.781.399	5.781.399	5.781.399	5.781.399
	18.161.919		14.956.826	

30 Eylül 2022 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 18.161.919 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 12 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Hissedarlar (%)	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	30 Eylül 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 Karabiyik	0,01'den az	-	16	-	16	16
Diğer hissedarlar	0,01'den az	-	-	8	8	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	251.572	251.572	251.572
Nominal sermaye		200.470	200.470	599.060	1.000.000	1.000.000

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

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

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

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, Seri: XI. No: 29 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 13 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Kira gelirleri	1.087.711	471.739	502.616	230.869
Konut ve ofis satış gelirleri	501.933	121.170	394.310	136.857
Ortak alan gelirleri	289.918	137.495	103.044	49.572
Diğer	18	5	3.806	6
Satış gelirleri	1.879.580	730.409	1.003.776	417.304
Ortak alan giderleri	(349.386)	(190.176)	(90.531)	(47.470)
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(46.446)	(6.380)	(132.974)	(42.693)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(13.012)	(3.366)	(13.400)	(7.385)
Diğer	(484)	(221)	(69)	-
Satışların maliyeti	(409.328)	(200.143)	(236.974)	(97.548)
Brüt kar	1.470.252	530.266	766.802	319.756

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

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

NOT 14 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak 30 Eylül 2022	1 Temmuz 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Genel yönetim giderleri				
Vergi, resim ve harçlar	(40.816)	(22.282)	(18.035)	(6.377)
Taşınmaz giderleri	(18.090)	(7.119)	(10.778)	(4.364)
Bağışlar	(11.963)	(431)	(2.360)	(2.360)
Personel giderleri	(10.932)	(5.679)	(6.691)	(2.338)
Amortisman giderleri	(5.285)	(130)	(6.740)	(1.926)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(1.214)	(674)	(481)	(173)
Danışmanlık giderleri	(1.164)	(474)	(778)	(305)
BİST giderleri	(415)	(111)	(358)	(117)
Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri	(296)	(135)	(1.269)	(59)
Diğer	(2.887)	(837)	(116)	-
	(93.062)	(37.872)	(47.606)	(18.019)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 14 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak 30 Eylül 2022	1 Temmuz 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Pazarlama giderleri				
Konut satışı pazarlama giderleri (*)	(55.434)	(4.766)	(142)	(142)
Reklam giderleri	(6.538)	(3.572)	(3.397)	(1.703)
Personel giderleri	(2.450)	(970)	(1.188)	(488)
Amortisman giderleri	(477)	(192)	(95)	(34)
Danışmanlık giderleri	(62)	(13)	(181)	(37)
Diğer	(1.061)	(820)	(1.297)	(673)
	(66.022)	(10.333)	(6.300)	(3.077)

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

NOT 15 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak 30 Eylül 2022	1 Temmuz 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	51.359	25.771	40.493	17.213
Türev araçlardan finansal gelirler	-	-	55.900	31.320
	51.359	25.771	96.393	48.533
Finansal giderler				
Faiz gideri	(410.388)	(117.434)	(439.824)	(185.766)
Kur farkı gideri, net (*)	(199.990)	(65.787)	(334.198)	(23.626)
Türev araçlardan finansal giderler	(171.937)	-	-	-
	(782.315)	(183.221)	(774.022)	(209.392)

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

NOT 16 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 16 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP) (Devamı)

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Hissedarlara ait net (zarar)/ kar	677.396	360.727	68.773	152.606
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Hisse başına (kayıp)/ kazanç (Tam TL)	0,68	0,36	0,07	0,15

NOT 17- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Trn Otel	8.902	8.136
Torun AVM (*)	-	13.107
Diğer	17	61
	8.919	21.304

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Torun AVM (*)	27.358	21.896
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (**)	12.574	16.207
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	5.660	2.474
Torun Center	2.709	1.158
Diğer	2.198	159
	50.499	41.894

(*) Torun AVM, Şirket'in sahip olduğu Mall of İstanbul, Mall of Antalya, Deepo Avm, İstanbul Torium AVM ve Bursa Korupark AVM'lerinin işletmeciliğini yapmaktadır. AVM'ler için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, AVM'lere ait aylık TL bazındaki kiracılara kestiği kira bedeli faturaları toplamı üzerinden (KDV hariç) %1 yönetim ücreti ödenmektedir. Aynı zamanda AVM'lerde sinemalar ve bazı eğlence bölümlerinde kiracı durumunda bulunmaktadır. Torun AVM'ye ait borç ve alacak bakiyeleri netlenerek gösterilmektedir.

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

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Trn Otel	77.634	41.077	18.905	11.692
Torun AVM	56.498	25.707	8.656	5.982
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	36.050	12.006	18.877	6.000
Diğer	444	343	808	209
	170.626	79.133	47.246	23.883

Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Şirket'in sahip olduğu Zafer Plaza AVM'nin işletmeciliğini yapmaktadır. Zafer Plaza AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, Torunlar GYO 30 Eylül 2022 dönemi için 36.050 TL ve 30 Eylül 2021 dönemi için 18.877 TL kira geliri elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 17 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz 30 Eylül 2021
Torun AVM	99.270	40.960	54.407	23.898
Torun Yapı San. ve Tic. A.Ş. (*)	12.171	4.438	20.470	4.017
Torunlar Gıda A.Ş.	2.135	911	2.553	390
Diğer	2.234	407	667	452
	115.810	46.716	78.097	28.757

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

ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Ücret ve primler	3.264	1.081	2.921	1.036
	3.264	1.081	2.921	1.036

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 18 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Grup 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	96.879	134.193
Yükümlülükler	(1.338.700)	(2.162.609)
Net bilanço pozisyonu	(1.241.821)	(2.028.416)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	1.444	923	43.286
Ticari alacaklar	-	2.894	53.593
Toplam varlıklar	1.444	3.817	96.879
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(342)	(872)	(22.392)
Finansal yükümlülükler	(9.539)	(15.014)	(451.886)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(890)	(5.233)	(113.256)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(41.336)	-	(751.166)
Toplam yükümlülükler	(52.107)	(21.119)	(1.338.700)
Net bilanço pozisyonu	(50.663)	(17.302)	(1.241.821)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(50.663)	(17.302)	(1.241.821)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 18 - 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	Amerikan Doları	TL Karşılığı
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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 18 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Eylül 2022				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde	(32.041)	32.041	(32.041)	32.041
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü				
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(32.041)	32.041	((32.041))	32.041
Avro kurunun %10 değişmesi halinde	(92.066)	92.066	(92.066)	92.066
Avro net varlık / yükümlülüğü				
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(92.066)	92.066	(92.066)	92.066
	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	(39.996)	39.996	(39.996)	39.996
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü				
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(39.996)	39.996	(39.996)	39.996
Avro kurunun %10 değişmesi halinde	(159.333)	159.333	(159.333)	159.333
Avro net varlık / yükümlülüğü				
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(159.333)	159.333	(159.333)	159.333

NOT 19 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 20 - 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 ve 9 Ekim 2021 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 20 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	617.182	241.595
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	18.825.074	18.742.216
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	563.136	516.326
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		380.358	401.361
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	20.385.750	19.901.498
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	4.569.400	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	6.571	11.819
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	97.231	22.830
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	15.198.954	14.521.558
Diğer kaynaklar		513.594	319.097
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	20.385.750	19.901.498

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 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)	617.182	241.595
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	617.182	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 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	72.346	95.580
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(c)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	425.091	219.909

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 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/(c)	%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 İşletmeciler 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	%31	%36	<%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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 20 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Yeni Gimat	14,83	449.558	410.461
TTA	40,00	82.343	79.337
Netsel	44,60	30.751	26.044
TRN	99,99	484	484
		563.136	516.326

.....