

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

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

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	4
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR	6-42
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-8
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-18
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	19
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	19-21
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	22
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	23-25
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	25-26
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	26-27
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	27-29
NOT 10 STOKLAR	30
NOT 11 FİNANSAL YATIRIMLAR	31
NOT 12 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	31-32
NOT 13 ÖZKAYNAK	32-33
NOT 14 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	34
NOT 15 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	34-35
NOT 16 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER	35
NOT 17 FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	35
NOT 18 PAY BAŞINA KAZANÇ	36
NOT 19 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	36-37
NOT 20 ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR	37
NOT 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	38-40
NOT 22 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	40
NOT 23 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	41-42

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansı	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.329.812	1.992.124
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	919.814	920.715
Finansal Yatırımlar	11	83.463	-
Ticari Alacaklar		556.468	500.923
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8,19	-	31.836
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	556.468	469.087
Diğer Alacaklar		9.997	9.994
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		9.997	9.994
Stoklar	10	461.993	472.711
Peşin Ödenmiş Giderler	7	284.255	70.625
Diğer Dönen Varlıklar		13.822	17.156
Duran Varlıklar		37.337.018	37.267.443
Ticari Alacaklar		117.931	72.392
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	117.931	72.392
Diğer Alacaklar		1.183	1.181
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		1.183	1.181
Stoklar	10	559.938	428.306
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	1.008.431	985.776
Bağlı Ortaklıklar		484	484
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	35.617.503	35.744.435
Maddi Duran Varlıklar		29.109	32.358
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.459	1.524
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		1.459	1.524
Peşin Ödenmiş Giderler	7	980	987
Toplam Varlıklar		39.666.830	39.259.567

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansı	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.993.578	2.123.004
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	1.204.815	687.842
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	524.154	1.119.600
Ticari Borçlar		103.604	115.169
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,19	42.015	34.393
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	8	61.589	80.776
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		6.881	3.587
Diğer Borçlar		35.408	36.594
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		35.408	36.594
Ertelenmiş Gelirler	7	43.489	95.741
Kısa Vadeli Karşılıklar		40.698	29.792
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		40.698	29.792
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		34.529	34.679
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.309.479	3.343.668
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.078.099	2.597.243
Ticari Borçlar		26.532	-
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,19	26.532	-
Ertelenmiş Gelirler	7	1.199.346	740.249
Uzun Vadeli Karşılıklar		5.502	6.176
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		5.502	6.176
ÖZKAYNAKLAR		34.363.773	33.792.895
Ödenmiş Sermaye	13	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar		(5.930)	(5.930)
Paylara İlişkin Primler		25.770	25.770
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		45.542	45.542
<i>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</i>		45.542	45.542
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.421	74.421
Geçmiş Yıllar Karları		32.653.092	13.422.733
Dönem Net Karı		570.878	19.230.359
TOPLAM KAYNAKLAR		39.666.830	39.259.567

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 MART 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Notlar	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 31 Mart 2023	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 31 Mart 2022
Hasılat	14	811.460	580.880
Satışların Maliyeti (-)	14	(173.330)	(99.042)
BRÜT KAR		638.130	481.838
Genel Yönetim Giderleri (-)	15	(39.989)	(14.969)
Pazarlama Giderleri (-)	15	(14.462)	(26.408)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	32.614	1.454
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(3.770)	(2.590)
ESAS FAALİYET KARI		612.523	439.325
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	3	43.696	27.875
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		656.219	467.200
Finanman Gelirleri	17	57.313	24.464
Finansman Giderleri (-)	17	(142.654)	(320.388)
SÜRDÜLÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		570.878	171.276
DÖNEM KARI/(ZARARI)		570.878	171.276
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	18	0,57	0,17
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		570.878	171.276

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Dönem Net Karı	Özkaynaklar
1 Ocak 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	-	-	-	-	-	-	171.276	171.276
31 Mart 2022								
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	4.564	74.421	13.422.733	171.276	14.692.834
1 Ocak 2023								
itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	45.542	74.421	13.422.733	19.230.359	33.792.895
Transferler	-	-	-	-	-	19.230.359	(19.230.359)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	570.878	570.878
31 Mart 2023								
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	45.542	74.421	32.653.092	570.878	34.363.773

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 MART 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2023	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		509.848	385.826
Dönem Net Karı/(Zararı)		570.878	171.276
Dönem Net Karı/(Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		30.824	241.815
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		4.581	1.526
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		10.117	5.832
Şüpheli alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	8	(15)	(132)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	17	64.598	110.464
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		15.431	160.630
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(43.696)	(27.875)
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		-	(8.630)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	9	(20.192)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(91.854)	(27.265)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(101.070)	(38.722)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(83.463)	-
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(4)	76
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(120.914)	18.736
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(213.622)	(5.739)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		14.967	54.211
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.186)	(4.862)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		406.845	(51.595)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		6.593	630
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		509.848	385.826
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	-
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		166.897	6.710
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.267)	(764)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	9	171.977	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(24.854)	(5.763)
Alınan temettüleri	3	21.041	13.237
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(682.439)	(112.028)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	417.500	566.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(954.426)	(493.172)
Ödenen faiz		(198.032)	(200.976)
Alınan faiz		52.519	16.120
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/ (azalış)	5	(5.694)	280.508
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	913.287	240.299
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	907.593	520.807

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Torunlar GYO" veya "Şirket"). Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 59'dur (31 Aralık 2022: 43) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 13).

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

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

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

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

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

TTA

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar (Devamı)

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

Bağlı ortaklık

TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.

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

İştirakler

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

İştirak

Yeni Gimat GYO A.Ş. ("Yeni Gimat")

Faaliyet konusu

Ankamall AVM ve Crown Plaza Hotel
mülk sahibi

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

Marmaris Marina işletmesi

Yeni Gimat

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

Netsel

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

İştirakler (Devamı)

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

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

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

Şirket, 31 Mart 2023 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No: 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ya uygun olarak hazırlamıştır. TMS 34 "Ara Dönem Finansal Tablolar" standardı uyarınca ara dönem finansal tabloların sunumunda özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Şirket, 31 Mart 2023 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 2022 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 9 Mayıs 2023 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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 finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 31 Mart 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar aşağıdaki gibidir:

TTA	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	7.104	8.993
Duran varlıklar	260.110	261.697
Toplam varlıklar	267.214	270.690
Kısa vadeli yükümlülükler	42.781	49.414
Uzun vadeli yükümlülükler	15.392	15.391
Özkaynaklar	209.041	205.885
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	267.214	270.690
Net dönem karı	3.157	7.543

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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

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

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

İştirakler

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

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

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

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

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni Gimat'dan elde edilen tutarlar

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

Netsel'den elde edilen tutarlar

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

Netleştirme / Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli varlıklarını 336.234 TL aşmıştır. Şirket kısa vadeli vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

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

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

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

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

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

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

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

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

31 Mart 2023 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 15.265.605 TL olan gayrimenkullerin (31 Aralık 2021: 7.563.902 TL) değerlemelerindeki emsal m² birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 152.656 TL az ya da fazla olacaktı (31 Aralık 2021: 75.639 TL az ya da fazla).

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/4842 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.703.700 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-4566 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.728.585 TL olarak belirlenmiştir).

- ii. Şirket'in, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 57.680 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022-4829 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 239.860 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2022-4552 tarihli 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 98.000 TL olarak belirlenmiştir).

- iii. Şirket, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain 53.185,61 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Korupark Alışveriş Merkezi Mayıs 2007 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022-4831 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.781.600 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-4454 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.150.000 TL olarak belirlenmiştir).

- iv. Şirket, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 181.295 m² kiralanabilir alan içerisinde Mall of İstanbul Alışveriş Merkezi 23 Mayıs 2014 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022-4832 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.259.130 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-4555 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 800.000 TL olarak belirlenmiştir).

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022-4841 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.700.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-4565 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.087.450 TL olarak belirlenmiştir).

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022-4835 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.000.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-4558 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.700.000 TL olarak belirlenmiştir).

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022-4830 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 567.200 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-4553 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 457.000 TL olarak belirlenmiştir).

- ix. Şirket'in, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kayabaşı Köyü'nde kain 60.833 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022-4826 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 455.660 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-4549 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 248.805 TL olarak belirlenmiştir).

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022-4845 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 672.880 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-4569 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31

- xi. Şirket'in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain Bursa Korupark Alışveriş Merkezi'nin eklentileri olan sosyal tesisler, ofis ve depoları bulunmaktadır.

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

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

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

- xiii. Şirket, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde 2.177 m² kiralanabilir alana sahip 20 adet ofis ve 2 adet konuttan oluşan 22 adet üniteyi kiraya vermiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022-4836 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2022 gerçeğe uygun değeri toplam 131.185 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-4559 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 gerçeğe uygun değeri toplam 81.510 TL olarak belirlenmiştir).

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022-4840 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 4.344.255 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-4564 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.146.510 TL olarak belirlenmiştir).

- xv. Şirket, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Güzeltepe Mahallesi'nde 5.Levent projesinde yer alan 50 adet kiralanabilir alana sahip işyeri, ofis ve ticari üniteleri bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022-4827 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 441.265 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-4567 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 220.525 TL olarak belirlenmiştir).

- xvi. Şirket'in, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi'nde 12.132 m² yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022-4828 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 177.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-1629 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 116.550 TL olarak belirlenmiştir).

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a 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.

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

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

NOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

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

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

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

	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	258.956	194.628	-	194.351	-	-	194.351	4.128
Korupark AVM	119.905	90.612	-	90.316	-	-	90.316	1.724
Mall of Antalya	53.117	34.892	-	34.279	-	-	34.279	200
Torium AVM	60.389	27.353	-	26.898	-	-	26.898	3.346
Torun Tower	69.055	68.561	-	68.561	-	-	68.561	-
Antalya Deepo AVM	39.779	28.924	-	28.502	-	-	28.502	778
MOİ 2. Etap Ofis, Ticari Alan ve Hilton Otel	8.731	8.476	-	8.476	-	-	8.476	3.445
Zafer Plaza AVM	21.000	17.863	-	17.863	-	-	17.863	-
Torun Center Ofis ve Ticari	11.658	9.941	-	9.941	-	-	9.941	-
5. Levent çarşı	2.297	2.070	-	2.070	-	-	2.070	-
Torium Yurtlar	2.223	1.518	-	1.518	-	-	1.518	-
MOİ Ofis ve Ticari	565	296	-	-	-	-	-	-
Korupark bağımsız bölümler	329	258	-	258	-	-	258	-
Ara toplam	648.004	485.392	-	483.033	-	-	483.033	13.621
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	116.760	109.273	-	95.444	-	-	95.444	-
Mall of İstanbul High Residence	36.227	33.393	-	28.221	-	-	28.221	-
Mall of İstanbul Yatay Ofis	173	173	-	173	-	-	173	-
Korupark 3. Etap Konutlar	10.283	9.886	-	9.572	-	-	9.572	-
5. Levent Projesi	13	13	-	13	-	-	13	-
Ara toplam	163.456	152.738	-	133.423	-	-	133.423	-
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi 2. Etap	-	-	-	-	-	-	-	131.632
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	2.049
Karaköy oteli	-	-	-	-	-	-	-	-
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
MOİ 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
Kemankeş binası	-	-	-	-	-	-	-	9.184
İştirakler								
ANKA mall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	29.506	-	29.506	-
Netsel	-	-	-	-	12.927	-	12.927	-
TTA	-	-	-	-	1.263	-	1.263	-
Dağıtılmamış	-	-	-	(3.933)	-	(85.342)	(89.275)	-
Toplam	811.460	638.130	-	612.523	43.696	(85.342)	570.877	156.486

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri

Mall of İstanbul AVM	138.847	95.687	-	96.147	-	-	96.147	637
Korupark AVM	62.196	42.168	-	42.219	-	-	42.219	475
Torun Tower	36.858	35.825	-	35.825	-	-	35.825	-
Torium AVM	28.158	6.151	-	6.151	-	-	6.151	3.361
Mall of Antalya	25.997	13.981	-	13.222	-	-	13.222	15
Antalya Deepo AVM	19.165	12.215	-	11.754	-	-	11.754	5
Mall of İstanbul Projesi 2. Etap								
High Residence ve Hilton Otel	12.894	12.484	-	12.484	-	-	12.484	626
Zafer Plaza AVM	12.000	8.549	-	8.549	-	-	8.549	-
Torun Center	5.700	4.211	-	4.211	-	-	4.211	-
5. Levent çarşı	1.574	1.475	-	1.603	-	-	1.603	-
Torium Yurtlar	1.199	1.177	-	1.177	-	-	1.177	46
Korupark bağımsız bölümler	121	49	-	49	-	-	49	-
Ara toplam	344.709	233.972	-	233.391	-	-	233.391	5.165

Konut ve ofis projeleri

Torun Center	186.083	169.269	-	170.657	-	-	170.657	-
Mall of İstanbul	33.344	29.111	-	26.142	-	-	26.142	-
5. Levent Projesi	16.637	11.962	-	11.249	-	-	11.249	6.986
Ara toplam	236.064	210.342	-	208.048	-	-	208.048	6.986

İnşa aşamasında olan projeler

Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	59
Karaköy oteli	-	-	-	-	-	-	-	539

Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller

Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-

İştirakler

ANKAmall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	23.076	-	23.076	-
Netsel	-	-	-	-	4.393	-	4.393	-
TTA	-	-	-	-	406	-	406	-
Dağıtılmamış	107	37.524	-	(2.114)	-	(295.924)	(298.038)	-

Toplam	580.880	481.838	-	439.325	27.875	(295.924)	171.276	12.749
---------------	----------------	----------------	----------	----------------	---------------	------------------	----------------	---------------

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

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

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

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

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Banka	918.709	920.635
Vadesiz mevduatlar	21.070	5.976
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	897.639	914.659
Diğer hazır değerler	1.105	80
	919.814	920.715

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	919.814	920.715
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(12.221)	(7.428)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	907.593	913.287

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

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

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

	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	4.915	94.138	2.255	42.165
Avro	283	5.899	2.137	42.601
		100.037		84.766

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

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

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

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

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

Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla toplam 2.120.053 TL tutarındaki (31 Aralık 2022: 7.596.204 TL) finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen, toplam 7.704.273 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır.

Banka kredileri

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Banka Kredileri (Devamı)

31 Aralık 2022	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	16,30	TL	687.842	687.842
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	14,37 4,84	TL Avro	1.048.980 3.218	1.048.980 64.266
Uzun vadeli banka kredileri	14,94 4,84	TL Avro	1.825.971 38.620	1.825.971 771.272
Toplam banka kredileri				4.398.331

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

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

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

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

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

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin önemli bir kısmı Şirket'in 27 Mayıs 2016 tarihinde yapmış olduğu satış ve geri kiralama sözleşmesine istinaden Ak Finansal Kiralama A.Ş.'ye sattığı ve geri kiraladığı yatırım amaçlı gayrimenkullerin altında gösterdiği AVM'lere ait ekipmanlara ilişkin finansal kiralama yükümlülüklerinden oluşmaktadır. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal kiralama işlemlerinin faiz oranı %3,80'dir (31 Aralık 2022: %3,80).

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

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

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

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	265.848	56.542
Gelecek aylara ait giderler	18.407	14.083
	284.255	70.625

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Verilen sipariş avansları	970	970
Gelecek yıllara ait giderler	10	17
	980	987

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	17.558	81.276
Ertelenmiş gelirler	25.931	14.465
	43.489	95.741

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 10.454 TL'lik kısmı Torun Center projesi, 5.628 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 1.475 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi ve kalan 9.452 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır.(31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 47.049 TL'lik kısmı Torun Center projesi, 25.327 TL'lik kısmı Mall of İstanbul 2. Etap projesi, 6.640 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 2.260 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesine ait avanslardan oluşmaktadır.)

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

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

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

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

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş uzun vadeli satış taahhütlerinin tamamı 5. Levent projesinin 2.Etabından oluşmaktadır. İlgili avans tutarının 749.320 TL'si peşin olarak, 450.026 TL'si alacak senedi olarak alınmıştır.

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	186.903	184.215
Alacak senetleri (*)	392.263	307.585
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 19)	-	31.836
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(22.698)	(22.713)
	556.468	500.923

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alacak senetleri (*)	117.931	72.392
	117.931	72.392

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

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri

	31 Mart 2023	31 Mart 2022
Dönem başı	(22.713)	(22.827)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	(275)
Konusu kalmayan karşılıklar	15	407
Dönem sonu	(22.698)	(22.695)

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

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

NOT 8 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Karşılık ayrılan beklenen kredi zararları yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
3 – 6 ay arası	-	(1.264)
6 aydan daha uzun	(22.698)	(21.449)

	(22.698)	(22.713)
--	----------	----------

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	61.589	80.776
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 19)	42.015	34.393
	103.604	115.169

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

Uzun vadeli ticari borçlar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 19)	26.532	-
	26.532	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Mart 2023
Alışveriş-Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	9.115.000	4.128	-	-	-	9.119.128
Torun Tower	6.000.000	-	-	-	-	6.000.000
Bursa Korupark AVM	3.781.600	1.724	-	-	-	3.783.324
Torun Center	4.344.255	-	(151.786)	-	-	4.192.469
Mall of Antalya	2.088.260	200	-	-	-	2.088.460
Torium AVM	1.150.000	3.346	-	-	-	1.153.346
Antalya Deepo AVM	1.615.440	778	-	-	-	1.616.218
Mall of İstanbul 2. Etap						
High Residence ve Hilton Otel	2.052.200	3.445	-	-	-	2.055.645
Bursa Zafer Plaza AVM	567.200	-	-	-	-	567.200
5. Levent çarşı	441.265	-	-	-	-	441.265
Korupark bağımsız bölümler	103.500	-	-	-	-	103.500
Torium Yurt 1	38.430	-	-	-	-	38.430
Torium Yurt 2	70.700	-	-	-	-	70.700
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	131.185	-	-	-	-	131.185
İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller						
Paşabahçe projesi (*)	2.700.000	2.049	-	-	-	2.702.049
Karaköy otel	672.880	9.184	-	-	-	682.064
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Kayabaşı arsa	455.660	-	-	-	-	455.660
Mall of İstanbul						
3. Etap	177.000	-	-	-	-	177.000
Antalya Kepez Arsalar	239.860	-	-	-	-	239.860
	35.744.435	24.854	(151.786)	-	-	35.617.503

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

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

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

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

	31 Mart 2023 Orijinal Tutar	31 Aralık 2022 Orijinal Tutar	Döviz cinsi	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Mall of Antalya - Deepo	130.000	130.000	Avro	2.704.273	2.596.204
Torun Tower	2.000.000	2.000.000	TL	2.000.000	2.000.000
Mall of İstanbul	1.500.000	1.500.000	TL	1.500.000	1.500.000
Bursa Korupark AVM	1.500.000	1.500.000	TL	1.500.000	1.500.000
	7.704.273	7.596.204			

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 10 - STOKLAR

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Konutlar ve ofis projeleri		
- Torun Center projesi (1)	370.505	377.992
- Mall of İstanbul 2.etap (High Residence) (2)	76.883	79.717
- 5.Levent projesi (3)	8.620	8.620
- Mall of İstanbul projesi (4)	3.804	3.804
- Korupark 3. etap (5)	1.743	2.140
- Torium (6)	438	438
	461.993	472.711

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Konutlar ve ofis projeleri (uzun vadeli)		
- 5.Levent projesi 2.Etap (7)	559.938	428.306
	559.938	428.306

- (1) Torun Center Projesi 45.776 m²'si Kule Ofis, 36.382 m²'si Yatay Ofis, 77.988 m²'si Konut ve 15.312 m²'si Ticari Alan olmak üzere toplam 175.408 m² satılabilir alana sahiptir. 1 Ocak- 31 Mart 2023 tarihleri arasında 6 adet konut (116.760 TL kesin satış geliri elde edilen stoklar) ve 7 adet ofis (171.978 TL kesin satış geliri elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkuller) teslim edilmiştir. 1 Ocak 2023- 31 Mart 2023 tarihleri aralığında 288.738 TL kesin satış geliri elde edilmiştir, 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 1.650.796 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir. (31 Aralık 2022: 36 adet konut teslim edilmiştir, bunun karşılığında 446.617 TL satış geliri elde edilmiştir). 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır.)
- (2) Mall of İstanbul 2.Etap projesi 18.780 m²'lik 100 adet High Residence'tan oluşmaktadır. 31 Mart 2023 itibarıyla 13.700 m²'lik 66 adet rezidans stoğu kalmıştır ve dönem içerisinde 36.396 TL gelir elde edilmiştir. (31 Aralık 2022: 9 adet rezidans karşılığında 58.637 TL satış geliri elde edilmiştir.)
- (3) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 2.300.524 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir, geriye 1.275 m²'lik 9 adet konut stoğu kalmıştır. (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 2.300.524 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir, geriye 1.275 m²'lik 9 adet konut stoğu kalmıştır.)
- (4) Mall of İstanbul projesinde 116,44 m²'lik 2 adet konut stoğu, 3.343,88 m²'lik 12 adet flat ofis stoğu kalmıştır.
- (5) Korupark Projesi üçüncü etap kapsamında geriye 980 m²'lik 6 adet konut stoğu kalmıştır.
- (6) Torium projesinde 189 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.
- (7) 5.Levent 2.Etap projesinde inşaat çalışmaları başlamış olmakla birlikte, projenin tüm maliyetlerinin tamamlanmasının 1 yıldan uzun süreceği öngörüldüğünden uzun vadeli stoklar altında muhasebeleştirilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 11- FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

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

a) İtfa edilmiş maliyetle ölçülen

Borçlanma senetleri:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Eurobond (*)	83.463	-
	83.463	-

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

NOT 12 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar	749.273	539.735

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

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

Sirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	7.785.603	7.667.082
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	7.785.603	7.667.082

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Mart 2023 itibarıyla %23'tür. (31 Mart 2022:%107)

31 Mart 2023 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 7.704.273 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 7.596.204 TL) (Not 9). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM, Mall of Antalya, Antalya Deepo AVM ve Torun Tower'a ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

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.

NOT 13 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 13 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOT 14 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Kira gelirleri	508.606	276.066
Konut ve ofis satış gelirleri	163.456	236.064
Ortak alan gelirleri	139.398	68.744
Diğer	-	6
Satış gelirleri	811.460	580.880
Ortak alan giderleri	(155.830)	(68.515)
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(10.718)	(25.722)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(6.782)	(4.542)
Diğer	-	(263)
Satışların maliyeti	(173.330)	(99.042)
Brüt kar	638.130	481.838

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

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

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

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Genel yönetim giderleri		
Taşınmaz giderleri	(13.029)	(2.765)
Vergi, resim ve harçlar	(10.941)	(7.324)
Personel giderleri	(7.889)	(2.486)
Amortisman giderleri	(4.123)	(1.385)
Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri	(1.277)	(38)
Danışmanlık giderleri	(863)	(286)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(729)	(266)
BIST giderleri	(671)	(304)
Diğer	(467)	(115)
	(39.989)	(14.969)

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

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

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

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Pazarlama giderleri		
Konut satışı pazarlama giderleri	(8.092)	(23.676)
Reklam giderleri	(3.561)	(1.698)
Personel giderleri	(1.597)	(675)
Amortisman giderleri	(458)	(141)
Danışmanlık giderleri	(70)	(38)
Diğer	(684)	(180)
	(14.462)	(26.408)

NOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Diğer faaliyet gelirleri		
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	20.192	-
Konusu kalmayan karşılıklar	15	407
Diğer	12.407	1.047
	32.614	1.454

NOT 17 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	57.313	15.834
Türev araçlardan finansal gelirler	-	8.630
	57.313	24.464

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Finansal giderler		
Faiz gideri	(121.910)	(126.365)
Kur farkı gideri, net (*)	(20.744)	(194.023)
	(142.654)	(320.388)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 18 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

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

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

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Hissedarlara ait net zarar	570.877	171.276
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000.000	1.000.000.000
Hisse başına kayıp (Tam TL)	0,57	0,17

NOT 19- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Torun Yapı San.ve Tic.A.Ş.	-	31.819
Diğer	-	17
	-	31.836

İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Torun AVM (*)	35.702	20.650
Mehmet Torun	26.532	-
Torun Center	2.805	1.959
Trn Otel	1.734	6.560
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	576	3.319
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (**)	535	751
Torunlar Gıda	-	1.112
Diğer	663	42
	68.547	34.393

(*) 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 19- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar	31 Mart 2023	31 Mart 2022
Torun AVM	27.082	13.682
Trn Otel	22.585	15.778
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	21.003	12.002
Diğer	2.101	21
	72.771	41.483

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 31 Mart 2023 dönemi için 21.003 TL ve 31 Mart 2022 dönemi için 12.002 TL kira geliri elde etmiştir.

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	31 Mart 2023	31 Mart 2022
Torun AVM	63.309	27.564
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (*)	6.467	1.874
Trn Otel	2.008	700
Torunlar Gıda	1.789	599
Diğer	433	-
	74.006	30.737

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

NOT 20 - ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR

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

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

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

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

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

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

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	357.176	144.750
Yükümlülükler	(785.854)	(880.758)
Net bilanço pozisyonu	(428.678)	(736.008)

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

31 Mart 2023	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	283	13.775	269.733
Diğer varlıklar	214	118	6.721
Ticari alacaklar	606	3.555	80.722
Toplam varlıklar	1.103	17.448	357.176
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(426)	(1.066)	(29.350)
Finansal yükümlülükler	(25)	-	(522)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(25.000)	-	(522.063)
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	(1.178)	(10.909)	(233.919)
Toplam yükümlülükler	(26.629)	(11.975)	(785.854)
Net bilanço pozisyonu	(25.526)	5.473	(428.678)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(25.526)	5.473	(428.678)

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

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

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

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

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	2.137	2.255	84.766
Ticari alacaklar	-	3.208	59.984
Toplam varlıklar	2.137	5.463	144.750
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	(398)	(1.430)	(34.735)
Finansal yükümlülükler	(3.444)	-	(68.779)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(1.419)	-	(28.339)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(37.500)	-	(748.905)
Toplam yükümlülükler	(42.761)	(1.430)	(880.758)
Net bilanço pozisyonu	(40.624)	4.033	(736.008)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(40.624)	4.033	(736.008)
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(40.624)	4.033	(736.008)

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

31 Mart 2023	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	10.441	(10.441)	10.441	(10.441)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	10.441	(10.441)	10.441	(10.441)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(53.309)	53.309	(53.309)	53.309
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(53.309)	53.309	(53.309)	53.309

31 Aralık 2022	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	7.555	(7.555)	7.555	(7.555)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	7.555	(7.555)	7.555	(7.555)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	80.984	(80.984)	80.984	(80.984)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	80.984	(80.984)	80.984	(80.984)

NOT 22 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 23 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	1.003.277	920.715
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	36.639.434	36.645.452
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	1.008.915	986.260
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		1.015.204	707.140
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	39.666.830	39.259.567
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3 l	3.806.541	4.398.331
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3 l	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3 l	527	6.354
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3 l	34.363.773	33.792.895
Diğer kaynaklar		1.495.989	1.061.987
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	39.666.830	39.259.567

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	919.814	920.715
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	919.814	920.715
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3 l	70.878	70.878
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	430.131	645.052

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

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

NOT 23 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(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	%96	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%3	%3	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	%0	%0	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0	%0	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0	%0	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%11	%13	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0	%0	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%1	%2	<%10

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

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA'nın 31 Mart 2023 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerleme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, Yeni Gimat ve TTA, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde iştiraklerin sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile solo finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu iştiraklerin gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir. İştiraklerin sahibi oldukları yatırım amaçlı gayrimenkulleri Not 1'de detaylı olarak açıklanmıştır. Netsel'in şirket değerleme raporları bulunmadığından ve önemlilik prensibi çerçevesinde Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır.

.....