

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

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

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

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1-2</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE</b>	
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>5</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR .....</b>	<b>6-40</b>
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6-7
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-21
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR .....	22
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	22-24
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	25
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR .....	26-28
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER .....	28
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	29
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	30-31
NOT 10 STOKLAR .....	32
NOT 11 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	33
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	34
NOT 13 ÖZKAYNAKLAR .....	35
NOT 14 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	36
NOT 15 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....	36-37
NOT 16 FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER .....	37
NOT 17 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP).....	38
NOT 18 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	38-39
NOT 19 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	40-42
NOT 20 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	42
NOT 21 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	42-44

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

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

	Dipnot Referansı	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2022	Yeniden Sınıflandırılmış* Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>1.481.325</b>	<b>1.113.384</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	630.422	247.567
Türev Araçlar	12	-	171.937
Ticari Alacaklar	8	241.256	100.825
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8, 25	17	13.226
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	241.239	87.599
Diğer Alacaklar		211	249
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		211	249
Stoklar	10	500.829	546.614
Peşin Ödenmiş Giderler	7	81.550	23.730
Diğer Dönen Varlıklar	13	27.057	22.462
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>18.921.424</b>	<b>18.793.615</b>
Ticari Alacaklar	8	7.865	45.355
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	7.865	45.355
Diğer Alacaklar		1.264	1.525
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		1.264	1.525
Stoklar	10	331.252	230.490
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	562.652	515.842
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	17.271.484	17.242.942
Maddi Duran Varlıklar	11	742.818	754.202
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		3.026	2.273
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		3.026	2.273
Peşin Ödenmiş Giderler	7	1.063	986
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>20.402.749</b>	<b>19.906.999</b>

(\*) Not 2.1 ve Not 10'a bakınız.

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

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

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

	Dipnot Referansı	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>2.669.127</b>	<b>2.807.325</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	600.045	2.290.326
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.607.696	169.467
Ticari Borçlar	8	155.844	89.362
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8, 25	50.270	41.893
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	8	105.574	47.469
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		5.397	2.455
Diğer Borçlar	14	125.232	51.005
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	25	97.231	22.830
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	14	28.001	28.175
Ertelenmiş Gelirler	7	99.113	164.871
Kısa Vadeli Karşılıklar	16	48.052	24.645
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	27.748	15.194
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>2.544.760</b>	<b>2.580.664</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.368.230	2.578.220
Ertelenmiş Gelirler	7	173.804	218
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	2.726	2.226
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	16	2.726	2.226
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>15.188.862</b>	<b>14.519.010</b>
Ödenmiş Sermaye	18	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar		(5.930)	(5.930)
Paylara İlişkin Primler		25.770	25.770
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir			
<i>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</i>		442.288	442.288
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.459	74.421
Geçmiş Yıllar Karları		12.982.423	7.675.656
Dönem Net Karı		669.852	5.306.805
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>20.402.749</b>	<b>19.906.999</b>

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI****30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET  
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2022	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Hasılat	14	1.932.537	754.358	1.023.173	427.650
Satışların Maliyeti (-)	14	(453.486)	(224.002)	(250.801)	(104.400)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>1.479.051</b>	<b>530.356</b>	<b>772.372</b>	<b>323.250</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	15	(107.124)	(45.846)	(54.933)	(20.768)
Pazarlama Giderleri (-)	15	(67.712)	(11.175)	(6.710)	(3.261)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		19.218	10.969	12.950	9.959
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(17.925)	(8.767)	(17.392)	(12.531)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>1.305.508</b>	<b>475.537</b>	<b>706.287</b>	<b>296.649</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	3	95.930	34.584	38.220	17.536
<b>FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>1.401.438</b>	<b>510.121</b>	<b>744.507</b>	<b>314.185</b>
Finanman Gelirleri	16	51.429	25.774	96.393	48.527
Finansman Giderleri (-)	16	(782.315)	(183.086)	(773.738)	(209.136)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI) / KARI</b>		<b>670.552</b>	<b>352.809</b>	<b>67.162</b>	<b>153.576</b>
Dönem Vergi (Gideri)/Geliri		(700)	185	-	-
<b>DÖNEM (ZARARI) / KARI</b>		<b>669.852</b>	<b>352.994</b>	<b>67.162</b>	<b>153.576</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	17	0,67	0,35	0,07	0,15
<b>TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR</b>		<b>669.852</b>	<b>352.994</b>	<b>67.162</b>	<b>153.576</b>

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

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

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

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

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Maddi Duran Varlıklar Birikmiş Değerleme Artışları	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karlari	Dönem Net Karı/(Zararı)	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2021</b>									
İtibariyle açılış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	-	-	74.421	7.382.655	293.001	8.769.917
Transferler	-	-	-	-	-	-	293.001	(293.001)	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	-	67.162	67.162
<b>30 Eylül 2021</b>									
İtibariyle kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	-	-	74.421	7.675.656	67.162	8.837.079
<b>1 Ocak 2022</b>									
İtibariyle açılış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	437.723	4.565	74.421	7.675.656	5.306.805	14.519.010
Transferler	-	-	-	-	-	38	5.306.767	(5.306.805)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	669.852	669.852
<b>30 Eylül 2022</b>									
İtibariyle kapanış bakiyesi	1.000.000	(5.930)	25.770	437.723	4.565	74.459	12.982.423	669.852	15.188.862

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI****30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>1.573.552</b>	<b>752.339</b>
<b>Dönem Net Karı</b>		<b>669.852</b>	<b>67.162</b>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>		<b>859.073</b>	<b>548.719</b>
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12	17.878	13.000
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	16	24.106	6.338
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler		(905)	(1.846)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15	358.959	399.337
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	6	383.028	230.209
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler		171.937	(55.900)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler		-	(4.199)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(95.930)	(38.220)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>44.627</b>	<b>136.458</b>
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(102.036)	(72.112)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		299	30.009
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(54.977)	132.526
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(57.897)	7.395
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		66.482	3.152
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		74.227	(31.954)
Ertelemiş gelirlerdeki artış/(azalış)		107.828	68.932
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		10.900	(1.231)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(199)	(259)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>13.331</b>	<b>11.680</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(7.247)	(9.733)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(28.542)	(20.619)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	7.888
İştiraklerden temettü geliri	3	49.120	34.144
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(1.210.558)</b>	<b>(763.192)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	16	1.578.500	1.501.323
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	16	(2.402.820)	(1.913.207)
Ödenen faiz		(431.138)	(392.067)
Alınan faiz		44.900	40.759
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış</b>		<b>376.325</b>	<b>827</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>		<b>-</b>	<b>650</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış</b>	<b>5</b>	<b>376.325</b>	<b>1.477</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>5</b>	<b>246.078</b>	<b>143.005</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>5</b>	<b>622.403</b>	<b>144.482</b>

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

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

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

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

#### NOT 1 - GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Torunlar GYO” veya “Şirket”) ve bağlı ortaklığı TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. (“TRN”) ile birlikte bundan sonra “Grup” olarak anılacaktır. Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye’de faaliyet göstermektedir. Şirket’in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 141’dir (31 Aralık 2021: 144) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi’dir.

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. 12 Mart 2019 tarihi itibarıyla TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.’nin (“TRN”) hisselerinin 100%’ünü satın almıştır. Bu sebeple 31 Aralık 2019 tarihinden itibaren finansal tablolar konsolide olarak hazırlanmıştır. TRN’nin esas faaliyet alanı ve Grup’un iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

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

#### Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO’nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 30 Eylül 2022 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

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

#### TTA

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

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

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

#### NOT 1 - GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (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.*

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

#### İştirakler

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

#### İştirak

#### Faaliyet konusu

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

##### *Yeni Gimat*

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

##### *Netsel*

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

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

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

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

### NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### TMS’ye uygunluk beyanı

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

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

Grup, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet konsolide finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No: 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” ya uygun olarak hazırlamıştır. TMS 34 “Ara Dönem Finansal Tablolar” standardı uyarınca ara dönem finansal tabloların sunumunda özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Grup, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem konsolide finansal tablolarını özet sunum tercih ederek hazırlamıştır ve TMS/IFRS’ye uygun olarak hazırlanan yıllık konsolide finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar TMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Bu sebeple Grup’un ara dönem özet konsolide finansal tabloları 31 Aralık 2021 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

Grup, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet konsolide finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No: 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” ya uygun olarak hazırlamıştır. TMS 34 “Ara Dönem Finansal Tablolar” standardı uyarınca ara dönem finansal tabloların sunumunda özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Şirket, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet konsolide finansal tablolarını özet sunum tercih ederek hazırlamıştır ve TMS/IFRS’ye uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar TMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Bu sebeple Grup’un ara dönem özet konsolide finansal tabloları 31 Aralık 2021 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

Grup’un 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet konsolide finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 8 Kasım 2022 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

##### Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 30 Eylül 2022 tarihli özet konsolide olmayan finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

##### **Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi**

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

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

##### **Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

Grup'un 30 Eylül 2022 tarihli ara dönem özet konsolide finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca yayımlanmış olduğu finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine uygun olarak hazırlanmakta olup, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

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

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

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

##### Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

###### Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

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

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

###### İştirakler

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

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

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

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

###### İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (\*)

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Toplam varlıklar	3.251.759	2.917.355
Toplam yükümlülükler	151.404	97.217
Net dönem karı	545.798	740.428

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

###### Yeni Gimat'dan elde edilen tutarlar

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

###### Netsel'den elde edilen tutarlar

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

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

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

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### Netleştirme/Mahsup

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

##### İşletmenin sürekliliği

Grup’un finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Grup’un kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli varlıklarını 1.187.800 TL aşmıştır. Grup kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Grup’un 5.Levent, Torun Center ve Mall of İstanbul 2.Etap (High Residence) projeleri ile ilgili olarak konut teslimlerine devam edilmektedir. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Grup’un teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Herhangi bir nakit sıkışıklığında satış, ipotek ya da alternatif başka yöntemler Grup tarafından değerlendirilecektir. Grup kısa vadede 1.118.000 TL AVM kira geliri ve 219.000 TL ofis kira geliri tahmin etmektedir. Grup, söz konusu projelerden önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir. Bu kapsamda, Grup’un likiditeye yönelik mevcut kaynakları yeterli olup, projekte edilen nakit akımları için ek kaynağa ihtiyacı bulunmayacağı kanaatinde dir.

#### 2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

#### 2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar

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

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

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

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

#### NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

###### a. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2 (1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir);** Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatififiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.
- **TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri’nde yapılan değişiklikler - TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi (1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir);** Bu değişiklikler TFRS 17’nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023’e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4’teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023’e ertelemiştir.
- **TFRS 16 ‘Kiralamalar’ - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);** COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020’de, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021’den 30 Haziran 2022’ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
  - **TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve’ye yapılan bir referansı güncellemektedir.
  - **TMS 16 ‘Maddi Duran Varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
  - **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

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

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

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

- **TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'de bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri', Aralık 2021'de değiştirildiği şekliyle;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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



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

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

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

###### **Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi**

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

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

###### **Grup'un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar**

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

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

###### ***Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri***

Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi, iskonto oranı, yıllık kira artış oranı, nihai büyüme oranları, kapitalizasyon oranları ve emsal m<sup>2</sup> değerleri ilerideki sayfalarda sunulmaktadır.

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

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

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

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

#### NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

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

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

31 Aralık 2021 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 7.563.902 TL olan gayrimenkullerin (31 Aralık 2020: 3.596.932 TL) değerlemelerindeki emsal m<sup>2</sup> birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 75.639 TL az ya da fazla olacaktı (31 Aralık 2020: 35.969 TL az ya da fazla).

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

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

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

#### NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- i. Grup'un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 84.503,61 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Antalya Deepo AVM ve büyüme projesi (Mall of Antalya) Nisan 2019 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

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

- ii. Grup'un, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 57.680 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsası mevcuttur.

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

- iii. Grup'un, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain 53.185,61 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Korupark Alışveriş Merkezi Mayıs 2007 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

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

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

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

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

#### NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- iv. Grup'un, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 181.295 m<sup>2</sup> 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 hazırlanan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-3991 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 4.800.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 7 Ocak 2021 tarihli ve 2020-4557 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 3.135.000 TL olarak belirlenmiştir).

- v. Grup'un, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde kain 44.571 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerine Torium Alışveriş Merkezi ve 2 Adet Öğrenci yurdu projesini gerçekleştirmiştir. Torium AVM projesi tamamlanmış olup, AVM 30 Ekim 2010 tarihinde ziyarete açılmıştır.

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

- vi. Grup'un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi'nde kain 70.644 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsası mevcuttur ve 3.935 m<sup>2</sup> alanlı iskele ve rihtim için 49 yıllık kullanım hakkına sahiptir. Söz konusu arsa üzerinde 5 Yıldızlı Otel ve Apart Otel projesi yapılması planlanmaktadır.

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

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

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

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

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

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

#### NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- viii. Grup'un, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi'nde kain 9.622 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Zafer Plaza Ekim 1999 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

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

- ix. Grup'un, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kayabaşı Köyü'nde kain 60.833 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Grup henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

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

- x. Grup'un, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi'nde kain 1.479 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde binası mevcuttur. Bina restore edilerek otel projesi gerçekleştirilecektir.

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

- xi. Grup'un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain Bursa Korupark Alışveriş Merkezi'nin eklentileri olan sosyal tesisler, ofis ve depoları bulunmaktadır.

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

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

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

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

#### NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xii. Grup, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 18.209 m<sup>2</sup> alan üzerinde Mall of İstanbul Projesi 2. Etap High Residence ve Hilton Otel Projesi 2021 yılında tamamlanmıştır. Grup, otel ve kongre merkezini kendisinin işletilmesinden dolayı maddi duran varlıklar altında sınıflandırmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-3981 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu ofislerin 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 371.750 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 7 Ocak 2021 tarihli ve 2020-4559 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 238.000 TL olarak belirlenmiştir).

- xiii. Grup'un, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde 2.177 m<sup>2</sup> 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 hazırlanan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-3989 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 gerçeğe uygun değeri toplam 81.510 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 7 Ocak 2021 tarihli ve 2020-4559 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2020 gerçeğe uygun değeri toplam 15.030 TL olarak belirlenmiştir).

- xiv. Grup'un, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi'nde Torun Center projesinde yer alan 68.673 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip işyeri, ofis ve ticari ünitelerden oluşan bir kısmı 2019 yılında kiraya verilmiştir.

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

- xv. Grup'un, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Güzeltepe Mahallesi'nde 5.Levent projesinde yer alan 50 adet kiralanabilir alana sahip işyeri, ofis ve ticari üniteleri bulunmaktadır

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

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

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

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xvi. Grup’un, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi’nde kain 12.132 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Grup henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

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

##### 2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

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

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

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

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

#### NOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	449.558	14,83	410.461
TTA	40,00	82.343	40,00	79.337
Netsel	44,60	30.751	44,60	26.044
		<b>562.652</b>		<b>515.842</b>

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021
<b>Dönem başı</b>	<b>515.842</b>	<b>401.643</b>
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	92.924	36.921
İştiraklerden alınan temettüleri	(49.120)	(34.144)
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	3.006	1.299
<b>Dönem sonu</b>	<b>562.652</b>	<b>405.719</b>

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

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

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

#### NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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



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

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

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

### NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı / (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
<b>Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri</b>								
Mall of İstanbul AVM	562.664	407.393	-	389.707	-	-	389.707	1.780
Korupark AVM	237.680	173.520	-	172.186	-	-	172.186	1.355
Torun Tower	110.575	104.620	-	99.038	-	-	99.038	-
Torium AVM	104.575	44.137	-	41.084	-	-	41.084	13.178
Mall of Antalya	134.489	92.450	-	90.412	-	-	90.412	575
Antalya Deepo AVM	98.999	75.092	-	74.041	-	-	74.041	447
Mall of İstanbul Projesi 2. Etap								
High Residence ve Hilton Otel	630	580	-	580	-	-	580	822
Zafer Plaza AVM	36.000	31.531	-	31.372	-	-	31.372	-
Torun Center	18.475	15.269	-	15.269	-	-	15.269	-
5. Levent çarşı	5.585	4.662	-	4.662	-	-	4.662	-
Torium Yurtlar	3.947	1.522	-	1.522	-	-	1.522	161
Korupark bağımsız bölümler	432	393	-	393	-	-	393	-
<b>Turizm Gelirleri</b>								
Hilton otel	116.553	72.395	-	72.395	-	-	72.395	276
<b>Ara toplam</b>	<b>1.430.604</b>	<b>1.023.564</b>	<b>-</b>	<b>992.661</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>992.661</b>	<b>18.594</b>
<b>Konut ve ofis projeleri</b>								
Torun Center	387.942	359.390	-	283.816	-	-	283.816	-
Mall of İstanbul High Residence	40.718	35.618	-	35.618	-	-	35.618	-
Mall of İstanbul Yatay Ofis	48.123	45.068	-	45.068	-	-	45.068	-
5. Levent Projesi	25.150	15.411	-	9.216	-	-	9.216	-
<b>Ara toplam</b>	<b>501.933</b>	<b>455.487</b>	<b>-</b>	<b>373.718</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>373.718</b>	<b>-</b>
<b>İnşa aşamasında olan projeler</b>								
5. Levent Projesi 2. Etap	-	-	-	-	-	-	-	100.762
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	204
Karaköy oteli	-	-	-	-	-	-	-	9.744
<b>Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller</b>								
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>İştirakler</b>								
ANKAmall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	74.973	-	74.973	-
Netsel	-	-	-	-	17.951	-	17.951	-
TTA	-	-	-	-	3.006	-	3.006	-
Dağıtılmamış	-	-	-	(60.871)	-	(730.886)	(791.757)	-
<b>Toplam</b>	<b>1.932.537</b>	<b>1.479.051</b>	<b>-</b>	<b>1.305.508</b>	<b>95.930</b>	<b>(730.886)</b>	<b>670.552</b>	<b>129.304</b>

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

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

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

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

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

### NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Eylül 2021 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
<b>Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri</b>								
Mall of İstanbul AVM	228.623	187.108	-	185.873	-	-	185.873	1.002
Korupark AVM	112.925	93.005	-	92.787	-	-	92.787	304
Torun Tower	84.384	86.752	-	86.752	-	-	86.752	-
Torium AVM	42.345	20.189	-	19.646	-	-	19.646	1.841
Antalya Deepo AVM	37.876	29.939	-	29.598	-	-	29.598	-
Mall of Antalya	45.820	31.500	-	30.995	-	-	30.995	361
Zafer Plaza AVM	23.150	17.067	-	17.067	-	-	17.067	-
Torun Center	8.846	7.041	-	6.701	-	-	6.701	52
5. Levent çarşısı	3.063	3.043	-	3.043	-	-	3.043	-
Torium Yurtlar	2.883	2.866	-	2.866	-	-	2.866	45
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	4.590	3.739	-	3.739	-	-	3.739	-
Korupark bağımsız bölümler	247	104	-	104	-	-	104	16
Nishistanbul Projesi	157	163	-	163	-	-	163	-
<b>Turizm Gelirleri</b>								
Hilton otel	33.954	20.427	-	20.427	-	-	20.427	18.047
<b>Ara toplam</b>	<b>628.863</b>	<b>502.943</b>	<b>-</b>	<b>499.761</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>499.761</b>	<b>21.668</b>
<b>Konut ve ofis projeleri</b>								
5. Levent Projesi	139.222	59.923	-	59.283	-	-	59.283	-
Torun Center	210.048	174.594	-	167.543	-	-	167.543	-
Nishistanbul Projesi	6.200	1.553	-	1.516	-	-	1.516	-
Korupark 3. Etap Konutlar	382	382	-	382	-	-	382	-
Mall of İstanbul	38.458	24.884	-	24.884	-	-	24.884	-
<b>Ara toplam</b>	<b>394.310</b>	<b>261.336</b>	<b>-</b>	<b>253.608</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>253.608</b>	<b>-</b>
<b>İnşa aşamasında olan projeler</b>								
5. Levent Projesi	-	-	-	-	-	-	-	-
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	503
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve konut projesi	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller</b>								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Kemankeş binası	-	-	-	-	-	-	-	5.464
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>İştirakler</b>								
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	27.055	-	27.055	-
Netsel	-	-	-	-	9.867	-	9.867	-
TTA	-	-	-	-	1.298	-	1.298	-
Dağıtılmamış	-	8.093	-	(47.082)	-	(677.345)	(724.427)	-
<b>Toplam</b>	<b>1.023.173</b>	<b>772.372</b>	<b>-</b>	<b>706.287</b>	<b>38.220</b>	<b>(677.345)</b>	<b>67.162</b>	<b>27.635</b>

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

(\*\*) 5. Levent projesine ilişkin yatırım harcamaları, Grup yönetiminin dönem içerisinde yaptığı direkt giderler ve indirekt giderlerle bu projeye ilişkilendirildiği diğer maliyet kalemlerinden oluşmaktadır.

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

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

**NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Kasa	76	345
Banka	618.219	242.407
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	9.241	21.203
<i>Vadeli mevduatlar</i>	608.978	221.204
Diğer hazır değerler	12.127	4.815
	<b>630.422</b>	<b>247.567</b>

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

	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Nakit ve nakit benzerleri	630.422	247.567
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(8.019)	(1.489)
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>622.403</b>	<b>246.078</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
30 güne kadar	608.978	247.567
	<b>608.978</b>	<b>247.567</b>

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

	<b>30 Eylül 2022</b>		<b>31 Aralık 2021</b>	
	<b>Orijinal Tutarı</b>	<b>TL Karşılığı</b>	<b>Orijinal Tutarı</b>	<b>TL Karşılığı</b>
ABD Doları	984	18.230	3.719	49.576
Avro	1.509	27.371	674	10.172
Sterlin	9	195	74	1.334
	<b>45.796</b>		<b>61.082</b>	

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

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

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

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

**NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR**

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

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

**Banka kredileri**

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

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

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

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

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

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

#### NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

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

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

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

#### Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

**NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)**

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

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>		
Verilen sipariş avansları	74.342	18.095
Gelecek aylara ait giderler	7.208	5.635
	<b>81.550</b>	<b>23.730</b>

**Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

Verilen sipariş avansları	970	970
Gelecek yıllara ait giderler	93	16
	<b>1.063</b>	<b>986</b>

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<b>Kısa Vadeli Ertelemiş Gelirler</b>		
Alınan avanslar (*)	82.124	158.971
Ertelemiş gelirler	16.989	5.900
	<b>99.113</b>	<b>164.871</b>

(\*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 7.751 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 45.813 TL'lik kısmı Torun Center projesi, ve kalan 28.560 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 81.665 TL'lik kısmı Torun Center projesi, 36.365 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 36.031 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesi ve kalan 4.910 TL tutarındaki kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır.)

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<b>Uzun Vadeli Ertelemiş Gelirler</b>		
Alınan avanslar (*)	173.804	218
	<b>173.804</b>	<b>218</b>

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

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

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

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

#### NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Ticari alacaklar	176.940	98.328
Alacak senetleri (*)	86.266	12.143
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not:18)	17	13.226
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(21.967)	(22.872)
	<b>241.256</b>	<b>100.825</b>

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

(\*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 40.201 TL'si Torun Center projesinden, 25.840 TL'si Mall of İstanbul projesinden, 12.096 TL'si 5. Levent projesinin 2.Etap'ından, 6.324 TL'si 5.Levent projesinden, 4.288 TL'si Korupark projesinden ve geriye kalan 5.472 TL diğer alacak senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 15.722 TL'si 5. Levent projesinden, 39.945 TL'si Torun Center projesinden ve 1.831 TL'si AVM kiracılarından oluşmaktadır).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>30 Eylül 2021</b>
<b>Dönem başı</b>	<b>(22.872)</b>	<b>(24.416)</b>
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(276)	-
Konusu kalmayan karşılıklar	1.181	1.846
<b>Dönem sonu</b>	<b>(21.967)</b>	<b>(22.570)</b>

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
3 - 6 ay arası	(321)	(1.126)
6 aydan daha uzun	(21.646)	(21.746)
	<b>(21.967)</b>	<b>(22.872)</b>

<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Ticari borçlar	105.574	47.469
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not:18)	50.270	41.893
	<b>155.844</b>	<b>89.362</b>

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

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

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

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

### NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Eylül 2022
<b>Alışveriş-Merkezleri ve ofisler</b>						
Mall of İstanbul AVM	4.800.000	2.151	-	-	-	4.802.151
Torun Tower	2.700.000	-	-	-	-	2.700.000
Bursa Korupark AVM	2.150.000	1.355	-	-	-	2.151.355
Torun Center	2.146.510	-	-	-	-	2.146.510
Mall of Antalya	1.035.065	575	-	-	-	1.035.640
Torium AVM	750.000	12.807	-	-	-	762.807
Antalya Deepo AVM	693.520	447	-	-	-	693.967
Mall of İstanbul 2. Etap						
High Residence ve Hilton Otel	371.750	1.098	-	-	-	372.848
Bursa Zafer Plaza AVM	457.000	-	-	-	-	457.000
5. Levent çarşı	220.525	-	-	-	-	220.525
Korupark bağımsız bölümler	58.917	-	-	-	-	58.917
Torium Yurt 1	26.000	161	-	-	-	26.161
Torium Yurt 2	24.000	-	-	-	-	24.000
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	81.510	-	-	-	-	81.510
<b>İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller</b>						
Paşabahçe projesi (*)	1.087.450	204	-	-	-	1.087.654
Karaköy otel	177.340	9.744	-	-	-	187.084
<b>Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller</b>						
Kayabaşı arsa	248.805	-	-	-	-	248.805
Mall of İstanbul 3. Etap	116.550	-	-	-	-	116.550
Antalya Kepez Arsalar	98.000	-	-	-	-	98.000
	<b>17.242.942</b>	<b>28.542</b>	-	-	-	<b>17.271.484</b>

(\*) Şirket, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesinde (Eski Tekel Fabrikası) bulunan ve tapununun 195 Ada, 7 Parsel, 54,870 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz, 209 Ada, 3 Parsel, 16,212 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz, 200 Ada, 3 Parsel, 827 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz ile bu taşınmazların üzerinde bulunan binaları 355 milyon TL bedel karşılığında ihale ile almış olup söz konusu taşınmazlara ilişkin tapu devir işlemi 20 Eylül 2012 tarihinde tamamlanmıştır. Satın alınan arazi üzerinde 5 yıldızlı otel ve apart otel kullanım amaçlı proje geliştirilmesi planlanmaktadır. İlgili projeye ait yapı ruhsatı 7 Eylül 2019 alınmıştır.



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

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

**NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Eylül 2021
<b>Alışveriş-Merkezleri ve ofisler</b>						
Mall of İstanbul AVM	3.135.000	1.002	-	-	-	3.136.002
Torun Tower	2.000.000	-	-	-	-	2.000.000
Bursa Korupark AVM	1.785.000	304	-	-	-	1.785.304
Torun Center	1.105.400	52	(3.689)	-	-	1.101.763
Mall of Antalya	730.000	361	-	-	-	730.361
Torium AVM	630.000	1.841	-	-	-	631.841
Mall of İstanbul otel ve kongre merkezi	238.000	11.030	-	-	-	249.030
Antalya Deepo AVM	350.000	-	-	-	-	350.000
Bursa Zafer Plaza AVM	379.200	-	-	-	-	379.200
5. Levent çarşı	91.780	-	-	-	-	91.780
Korupark bağımsız bölümler	35.797	16	-	-	-	35.813
Torium Yurt 1	22.500	45	-	-	-	22.545
Torium Yurt 2	-	-	-	21.097	-	21.097
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	15.030	-	-	-	-	15.030
<b>İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller</b>						
Paşabahçe arazisi	891.475	504	-	-	-	891.979
Karaköy otel	85.950	5.463	-	-	-	91.413
<b>Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller</b>						
Kayabaşı arsa	91.250	-	-	-	-	91.250
Mall of İstanbul 3. Etap	84.500	-	-	-	-	84.500
Antalya Kepez Arsalar	65.725	-	-	-	-	65.725
	<b>11.736.606</b>	<b>20.618</b>	<b>(3.689)</b>	<b>21.097</b>	<b>-</b>	<b>11.774.633</b>

(\*) Grup, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesinde (Eski Tekel Fabrikası) bulunan ve tapunun 195 Ada, 7 Parsel, 54,870 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz, 209 Ada, 3 Parsel, 16,212 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz, 200 Ada, 3 Parsel, 827 m<sup>2</sup> 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 2018 alınmıştır.

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

	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>		<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
	<b>Orijinal Tutar</b>	<b>Orijinal Tutar</b>	<b>Döviz cinsi</b>		
Torun Tower	390.000	390.000	ABD Doları	7.235.319	5.207.670
Torun Tower	2.000.000	2.000.000	TL	2.000.000	2.000.000
Mall of İstanbul	150.000	150.000	ABD Doları	2.782.815	2.002.950
Mall of Antalya - Deepo	130.000	130.000	Avro	2.362.386	1.964.807
Mall of İstanbul	1.906.399	1.906.399	TL	1.906.399	1.906.399
Bursa Korupark AVM	1.500.000	1.500.000	TL	1.500.000	1.500.000
Mall of İstanbul 2. Etap	375.000	375.000	TL	375.000	375.000
	<b>18.161.919</b>	<b>14.956.826</b>			

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

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

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

### NOT 10 - STOKLAR

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

### Diğer stoklar

- Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	2.241	1.580
<b>Toplam stoklar</b>	<b>500.829</b>	<b>546.614</b>

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

- (1) Torun Center Projesi 45.776 m<sup>2</sup>'si Kule Ofis, 36.382 m<sup>2</sup>'si Yatay Ofis, 77.988 m<sup>2</sup>'si Konut ve 15.312 m<sup>2</sup>'si Ticari Alan olmak üzere toplam 175.408 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahiptir. 1 Ocak – 30 Eylül 2022 tarihleri arasında 28 adet konut ve 4 adet yatay ofis teslim edilmiştir. 1 Ocak 2022 – 30 Eylül 2022 tarihleri aralığında 387.942 TL kesin satış geliri elde edilmiştir, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 1.327.396 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir. (31 Aralık 2021: 160 adet konut, 47 adet ofis ve 43 adet yatay ofis teslim edilmiştir, bunun karşılığında 939.454 TL satış geliri elde edilmiştir). 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).
- (2) 5.Levent projesinin 331.252 TL'lik kısmı yapım aşamasındaki 2.Etap maliyetlerinden oluşmaktadır. 1 Ocak 2022 – 30 Eylül 2022 tarihleri aralığında 25.150 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 2.300.378 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir, geriye 1.275 m<sup>2</sup>'lik 9 adet konut stoğu kalmıştır (31 Aralık 2021: 2.275.228 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir, geriye 1.913,65 m<sup>2</sup>'lik 13 adet konut stoğu kalmıştır.).
- (3) Mall of İstanbul 2.Etap projesi 18.780 m<sup>2</sup>'lik 100 adet High Residence'tan oluşmaktadır. 30 Eylül 2022 itibarıyla 14.660 m<sup>2</sup>'lik 72 adet rezidans stoğu kalmıştır ve dönem içerisinde 40.718 TL gelir elde edilmiştir. (31 Aralık 2021: 22 adet rezidans karşılığında 56.741 TL satış geliri elde edilmiştir).
- (4) Mall of İstanbul projesinde 116,44 m<sup>2</sup>'lik 2 adet konut stoğu, 2.480,88 m<sup>2</sup>'lik 11 adet yatay ofis stoğu kalmıştır. 1 Ocak – 30 Eylül 2022 tarihleri arasında 1 adet yatay ofis teslim edilmiştir. 1 Ocak 2022 – 30 Eylül 2022 tarihleri aralığında 48.123 TL kesin satış geliri elde edilmiştir.
- (5) Korupark Projesi üçüncü etap kapsamında geriye 1.241,16 m<sup>2</sup>'lik 8 adet konut stoğu kalmıştır.
- (6) Torium projesinde 189 m<sup>2</sup>'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.
- (7) 5.Levent 2.Etap projesinde inşaat çalışmaları başlamış olmakla birlikte, projenin tüm maliyetlerinin tamamlanmasının 1 yıldan uzun süreceği öngörüldüğünden uzun vadeli stoklar altında muhasebeleştirilmiştir.

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

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

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

### NOT 11 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

#### Koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminatlar	137.012	102.224

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

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

#### Teminat, Rehin ve İpotekler (“TRİ”)

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

Şirket tarafından verilen	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<b><u>Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)</u></b>		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	18.234.265	15.052.406
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	<b>18.234.265</b>	<b>15.052.406</b>

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

30 Eylül 2022 itibarıyla Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 18.161.919 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 14.956.826 TL) (Not 9). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM, Mall of Antalya, Antalya Deepo AVM ve Torun Tower’a ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

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

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

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

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

### NOT 12 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	Girişler	Değer düşüklüğü	Çıkışlar (-)	Transfer	30 Eylül 2022
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	530	-	-	-	-	530
Otel binası	723.750	-	-	-	-	723.750
Tesis, makine ve cihazlar	7.999	-	-	-	-	7.999
Taşıtlar	2.095	-	-	-	-	2.095
Demirbaşlar	36.234	6.494	-	-	-	42.728
Özel maliyetler	242	-	-	-	-	242
<b>Maliyet Değeri</b>	<b>770.850</b>	<b>6.494</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>777.344</b>
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	106	27	-	-	-	133
Otel binası	-	11.794	-	-	-	11.794
Tesis, makine ve cihazlar	1.094	648	-	-	-	1.742
Taşıtlar	1.704	222	-	-	-	1.926
Demirbaşlar	13.507	5.180	-	-	-	18.687
Özel maliyetler	237	7	-	-	-	244
<b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>	<b>16.648</b>	<b>17.878</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34.526</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>754.202</b>					<b>742.818</b>
	1 Ocak 2021	Girişler	Değer düşüklüğü	Çıkışlar (-)	Transfer	30 Eylül 2021
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	454	76	-	-	-	530
Binalar	307.949	6.729	-	-	(21.500)	293.178
Tesis, makine ve cihazlar	7.999	-	-	-	-	7.999
Taşıtlar	2.095	-	-	-	-	2.095
Demirbaşlar	34.918	1.316	-	-	-	36.234
Özel maliyetler	242	-	-	-	-	242
<b>Maliyet Değeri</b>	<b>353.657</b>	<b>8.049</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(21.500)</b>	<b>361.706</b>
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	85	17	-	-	-	102
Binalar	1.259	4.722	-	-	(403)	5.578
Tesis, makine ve cihazlar	195	674	-	-	-	869
Taşıtlar	1.320	288	-	-	-	1.608
Demirbaşlar	4.135	7.039	-	-	-	11.174
Özel maliyetler	217	15	-	-	-	232
<b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>	<b>7.211</b>	<b>12.754</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(403)</b>	<b>19.563</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>346.446</b>					<b>320.715</b>

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

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

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

### NOT 13 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

Grup, 500.004 TL olan çıkarılmış sermayesinin 1.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve tamamı Olağanüstü Yedeklerden karşılanmak üzere 22 Aralık 2018 tarihinde 499.996 TL bedelsiz sermaye artırımını yaparak 1.000.000 TL’ye yükseltmiştir.

Grup’un hissedarları ve sermaye yapısı 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Hissedarlar (%)	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Aziz Torun	37,41	200.328	-	173.740	374.068	374.068
Mehmet Torun	37,41	-	200.312	173.740	374.052	374.052
Torunlar Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	0,03	142	142	-	284	284
Mahmut Karabiyik	0,01'den az	-	16	-	16	16
Diğer hissedarlar	0,01'den az	-	-	8	8	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	251.572	251.572	251.572
<b>Nominal sermaye</b>		<b>200.470</b>	<b>200.470</b>	<b>599.060</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

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 dağıtımını hususunda SPK tarafından belirlenen aşağıdaki esaslara tabidir:

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

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

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

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

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

#### NOT 14 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Kira gelirleri	1.024.115	438.324	488.058	221.435
Konut ve ofis satış gelirleri	501.933	121.170	394.310	136.857
Ortak alan gelirleri	289.918	137.495	103.045	49.574
Otel gelirleri	116.553	57.364	33.954	19.778
Diğer	18	5	3.806	6
<b>Satış gelirleri</b>	<b>1.932.537</b>	<b>754.358</b>	<b>1.023.173</b>	<b>427.650</b>
Ortak alan giderleri	(349.386)	(190.176)	(90.531)	(47.471)
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(46.446)	(6.380)	(132.974)	(42.693)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(13.012)	(3.366)	(13.400)	(7.385)
Otel Maliyetleri	(44.158)	(23.860)	(13.527)	(6.851)
Diğer	(484)	(220)	(369)	-
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(453.486)</b>	<b>(224.002)</b>	<b>(250.801)</b>	<b>(104.400)</b>
<b>Brüt kar</b>	<b>1.479.051</b>	<b>530.356</b>	<b>772.372</b>	<b>323.250</b>

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

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

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
<b>Genel yönetim giderleri</b>				
Vergi, resim ve harçlar	(40.816)	(22.282)	(18.035)	(6.377)
Taşınmaz giderleri	(18.090)	(7.119)	(10.778)	(4.364)
Amortisman giderleri	(17.401)	(5.868)	(12.905)	(5.059)
Personel giderleri	(12.148)	(5.679)	(6.691)	(832)
Bağışlar	(11.963)	(431)	(2.360)	(2.360)
Danışmanlık giderleri	(1.221)	(474)	(778)	(305)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(1.214)	(674)	(481)	(174)
BİST, SPK ve MKK giderleri	(415)	(111)	(359)	(118)
Dava ve şüpheli alacak karşılık giderleri	(296)	(135)	(1.269)	(59)
Diğer	(3.560)	(3.073)	(1.277)	(1.120)
	<b>(107.124)</b>	<b>(45.846)</b>	<b>(54.933)</b>	<b>(20.768)</b>

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI****1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
<b>Pazarlama giderleri</b>				
Konut satışı pazarlama giderleri (*)	(55.434)	(4.766)	(742)	(232)
Reklam ve tanıtım giderleri	(8.228)	(4.414)	(3.807)	(2.113)
Personel giderleri	(2.450)	(970)	(1.188)	(488)
Amortisman giderleri	(477)	(192)	(95)	(34)
Danışmanlık giderleri	(62)	(13)	(181)	(16)
Diğer	(1.061)	(820)	(697)	(378)
	<b>(67.712)</b>	<b>(11.175)</b>	<b>(6.710)</b>	<b>(3.261)</b>

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

**NOT 16 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER**

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
<b>Finansal gelirler</b>				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	51.429	25.774	40.493	17.207
Türev araçlardan finansal gelirler	-	-	55.900	31.320
	<b>51.429</b>	<b>25.774</b>	<b>96.393</b>	<b>48.527</b>
<b>Finansal giderler</b>				
Faiz gideri	(410.388)	(117.366)	(439.824)	(185.766)
Kur farkı gideri, net (*)	(199.990)	(65.720)	(333.914)	(23.370)
Türev araçlardan finansal giderler	(171.937)	-	-	-
	<b>(782.315)</b>	<b>(183.086)</b>	<b>(773.738)</b>	<b>(209.136)</b>

(\*) Grup, 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

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

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

#### NOT 17 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Hissedarlara ait net (zarar)/ kar	669.852	352.994	67.162	153.576
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
<b>Hisse başına (kayıp)/ kazanç (Tam TL)</b>	<b>0,67</b>	<b>0,35</b>	<b>0,07</b>	<b>0,16</b>

#### NOT 18 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflardan alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Torun AVM (*)	-	13.112
Torunlar Enerji San.Tic. A.Ş.	-	52
Diğer	17	62
	<b>17</b>	<b>13.226</b>

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Torun AVM (*)	27.358	21.896
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (**)	12.574	16.207
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	5.660	2.474
Torun Center	2.709	1.158
Diğer	1.969	148
	<b>50.270</b>	<b>41.893</b>

(\*) 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 Aile’sine olan borçlar, yapılan daire ve ofis satışları kapsamında alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır.



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

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

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

#### NOT 18 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Torun AVM	56.498	25.707	8.656	5.982
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	36.050	12.006	18.877	6.000
Diğer	444	343	807	46
	<b>92.992</b>	<b>38.056</b>	<b>28.340</b>	<b>12.028</b>

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

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Torun AVM	99.270	40.960	54.407	23.898
Torun Yapı San. ve Tic. A.Ş. (*)	12.171	4.438	20.470	4.017
Torunlar Gıda A.Ş.	2.135	911	2.553	390
Diğer	2.234	407	666	453
	<b>115.810</b>	<b>46.716</b>	<b>78.096</b>	<b>28.758</b>

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Ücret ve primler	3.264	1.081	2.921	1.036
	<b>3.264</b>	<b>1.081</b>	<b>2.921</b>	<b>1.036</b>

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

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

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

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

#### NOT 19 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### Yabancı para pozisyonu

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

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	99.188	173.957
Yükümlülükler	(1.338.700)	(2.167.559)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(1.239.512)</b>	<b>(1.993.602)</b>

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

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
<b>Dönen varlıklar</b>			
Parasal finansal varlıklar	1.509	984	45.595
Ticari alacaklar	-	2.894	53.593
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>1.509</b>	<b>3.878</b>	<b>99.188</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Ticari borçlar	(342)	(872)	(22.392)
Finansal yükümlülükler	(9.539)	(15.014)	(451.886)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(890)	(5.233)	(113.256)
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	(41.336)	-	(751.166)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(52.107)</b>	<b>(21.119)</b>	<b>(1.338.700)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(50.598)</b>	<b>(17.241)</b>	<b>(1.239.512)</b>
<b>Net yabancı para yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(50.598)</b>	<b>(17.241)</b>	<b>(1.239.512)</b>

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

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

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
<b>Dönen varlıklar</b>			
Parasal finansal varlıklar	964	5.690	90.392
Diğer varlıklar	40	91	1.816
Ticari alacaklar	2	6.131	81.749
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>1.006</b>	<b>11.912</b>	<b>173.957</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Ticari borçlar	(219)	(138)	(5.146)
Finansal yükümlülükler	(51.562)	-	(779.297)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(4.620)	(1.727)	(92.889)
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	(50.025)	(40.000)	(1.290.197)
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	(2)	-	(30)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(106.428)</b>	<b>(41.865)</b>	<b>(2.167.559)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(105.422)</b>	<b>(29.953)</b>	<b>(1.993.602)</b>
<b>Net yabancı para yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(105.422)</b>	<b>(29.953)</b>	<b>(1.993.602)</b>
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	45.000	-	678.902
<b>Net yabancı para yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(60.422)</b>	<b>(29.953)</b>	<b>(1.314.700)</b>

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

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

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

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

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

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>30 Eylül 2022</b>				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde	(31.928)	31.928	(31.928)	31.928
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü				
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(31.928)</b>	<b>31.928</b>	<b>(31.928)</b>	<b>31.928</b>
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(91.948)	91.948	(91.948)	91.948
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(91.948)</b>	<b>91.948</b>	<b>(91.948)</b>	<b>91.948</b>
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>31 Aralık 2021</b>				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(39.996)	39.996	(39.996)	39.996
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(39.996)</b>	<b>39.996</b>	<b>(39.996)</b>	<b>39.996</b>
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(91.321)	91.321	(91.321)	91.321
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(91.321)</b>	<b>91.321</b>	<b>(91.321)</b>	<b>91.321</b>

### NOT 20 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

### NOT 21 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup; 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı ve 9 Ekim 2021 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

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

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

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	617.182	241.595
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	18.825.074	18.742.216
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	563.136	516.326
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>380.358</b>	<b>401.361</b>
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	<b>20.385.750</b>	<b>19.901.498</b>
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/1	4.569.400	5.026.194
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/1	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/1	6.571	11.819
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	97.231	22.830
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/1	15.198.954	14.521.558
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>513.594</b>	<b>319.097</b>
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	<b>20.385.750</b>	<b>19.901.498</b>

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	617.182	241.595
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	617.182	241.595
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrimenkul kredileri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/1	72.346	95.580
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	425.091	219.909

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	%0	%0	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md. 24/(a),(b)	%95	%95	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%3	%3	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	%0	%0	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0	%0	<%20
6 İşletmeciler Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0	%0	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/1	%31	%36	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0	%0	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%2	%1	<%10

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

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

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

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

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

.....