

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

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

#### 3. Kilit Denetim Konuları

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

<b>Kilit denetim konuları</b>	<b>Denetimde konunun nasıl ele alındığı</b>
<p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</b></p> <p>Dipnot - 2’de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir.</p> <p>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket’in toplam varlıklarının %91’ini oluşturmakta olup toplam değeri 35.744.435.000 TL’dir.</p> <p>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler bireysel finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde “pazar yaklaşımı” ve “gelir yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır.</p> <p>Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir.</p> <p>Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket’in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Şirket’in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperleri tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarım ve uygulamaları anlaşılmıştır,</p> <p>Şirket’in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperinin ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir,</p> <p>Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir,</p> <p>Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir,</p> <p>Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Şirket’in gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir,</p> <p>Şirket’in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul eksperleri tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme eksperleri ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir,</p> <p>Değerleme çalışmalarında kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir,</p> <p>Değerleme eksperince takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir,</p> <p>Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve bireysel finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS’ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.</p>



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

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

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

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

#### **5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

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



## **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 10 Mart 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Burak Özpoyraz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Mart 2023

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK – 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>FİNANSAL DURUM TABLOLARI</b> .....	<b>1-2</b>
<b>GELİR TABLOSU</b> .....	<b>3</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI</b> .....	<b>4</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b> .....	<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR</b> .....	<b>6-66</b>
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-32
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	32-34
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	35
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR.....	36-38
NOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	38-39
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	39-40
NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	40-41
NOT 9 STOKLAR.....	42
NOT 10 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	43
NOT 11 DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR.....	43
NOT 12 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEREN YATIRIMLAR.....	43-44
NOT 13 KARŞILIKLAR.....	44-45
NOT 14 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	45-46
NOT 15 ÖZKAYNAKLAR.....	47
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	48
NOT 17 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	48-49
NOT 18 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	49
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	49
NOT 20 FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ.....	50
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	50
NOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	51-53
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI.....	53-55
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	55-64
NOT 25 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	64
NOT 26 BAĞIMSIZ DENETÇİ/ BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.....	64
NOT 27 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	64-66

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>1.992.124</b>	<b>1.105.014</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	920.715	241.595
Türev Araçlar	11	-	171.937
Ticari Alacaklar		500.923	107.951
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7,22	31.836	21.304
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	469.087	86.647
Diğer Alacaklar		9.994	143
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		-	57
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		9.994	86
Stoklar	9	472.711	545.034
Peşin Ödenmiş Giderler	6	70.625	23.351
Diğer Dönen Varlıklar	10	17.156	15.003
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>37.267.443</b>	<b>18.796.484</b>
Ticari Alacaklar		72.392	45.355
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	72.392	45.355
Diğer Alacaklar		1.181	1.525
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		1.181	1.525
Stoklar	9	428.306	230.490
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	12	985.776	515.842
Bağlı Ortaklıklar		484	484
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	35.744.435	17.966.692
Maddi Duran Varlıklar		32.358	33.405
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.524	1.706
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		1.524	1.706
Peşin Ödenmiş Giderler	6	987	985
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>39.259.567</b>	<b>19.901.498</b>

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



# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>2.123.004</b>	<b>2.799.276</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	687.842	2.290.326
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.119.600	169.467
Ticari Borçlar		115.169	85.336
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	7,22	34.393	41.894
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7	80.776	43.442
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		3.587	1.851
Diğer Borçlar	11	36.594	50.800
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		-	22.830
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		36.594	27.970
Ertelenmiş Gelirler	6	95.741	162.699
Kısa Vadeli Karşılıklar	13	29.792	24.645
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	13	29.792	24.645
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	34.679	14.152
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>3.343.668</b>	<b>2.580.664</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.597.243	2.578.220
Ertelenmiş Gelirler	6	740.249	218
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	6.176	2.226
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	13	6.176	2.226
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>33.792.895</b>	<b>14.521.558</b>
Ödenmiş Sermaye	15	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar		(5.930)	(5.930)
Paylara İlişkin Primler		25.770	25.770
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		45.542	4.564
<i>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</i>		45.542	4.564
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.421	74.421
Geçmiş Yıllar Karları		13.422.733	7.677.196
Dönem Net Karı		19.230.359	5.745.537
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>39.259.567</b>	<b>19.901.498</b>

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2022	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2021
Hasılat	16	2.579.527	1.456.351
Satışların Maliyeti (-)	16	(564.975)	(286.544)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>2.014.552</b>	<b>1.169.807</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(128.159)	(72.523)
Pazarlama Giderleri (-)	17	(81.843)	(47.947)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	17.895.140	5.891.131
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(21.312)	(6.432)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>19.678.378</b>	<b>6.934.036</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	12	478.076	143.779
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>20.156.454</b>	<b>7.077.815</b>
Finansman Gelirleri	20	93.159	275.447
Finansman Giderleri (-)	20	(1.019.254)	(1.607.725)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI)/ KARI</b>		<b>19.230.359</b>	<b>5.745.537</b>
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>19.230.359</b>	<b>5.745.537</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına (Kazanç)/Zarar	21	19,23	5,75
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>40.978</b>	<b>4.564</b>
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar: - Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları		40.978	4.564
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>19.271.337</b>	<b>5.750.101</b>

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Dönem Net Karı	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2021</b> itibarıyla açılış bakiyesi	<b>1.000.000</b>	<b>(5.930)</b>	<b>25.770</b>	-	<b>74.421</b>	<b>7.383.462</b>	<b>293.734</b>	<b>8.771.457</b>
Transferler	-	-	-	-	-	293.734	(293.734)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	4.564	-	-	5.745.537	5.750.101
<b>31 Aralık 2021</b> itibarıyla kapanış bakiyesi	<b>1.000.000</b>	<b>(5.930)</b>	<b>25.770</b>	<b>4.564</b>	<b>74.421</b>	<b>7.677.196</b>	<b>5.745.537</b>	<b>14.521.558</b>
<b>1 Ocak 2022</b> itibarıyla açılış bakiyesi	<b>1.000.000</b>	<b>(5.930)</b>	<b>25.770</b>	<b>4.564</b>	<b>74.421</b>	<b>7.677.196</b>	<b>5.745.537</b>	<b>14.521.558</b>
Transferler	-	-	-	-	-	5.745.537	(5.745.537)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	40.978	-	-	19.230.359	19.271.337
<b>31 Aralık 2022</b> itibarıyla kapanış bakiyesi	<b>1.000.000</b>	<b>(5.930)</b>	<b>25.770</b>	<b>45.542</b>	<b>74.421</b>	<b>13.422.733</b>	<b>19.230.359</b>	<b>33.792.895</b>

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONRA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>2.067.691</b>	<b>1.149.814</b>
<b>Dönem Karı</b>		<b>19.230.359</b>	<b>5.745.537</b>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>		<b>(17.261.022)</b>	<b>(4.791.410)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		8.784	35.882
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	7	(114)	(1.542)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		9.975	5.341
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	447.116	513.532
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		463.045	908.885
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(478.076)	(143.779)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	8	(17.798.683)	(5.885.400)
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler		171.937	(227.837)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler		(85.006)	3.508
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>98.593</b>	<b>196.038</b>
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(419.895)	(47.730)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(9.507)	1.161
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-	29.977
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(125.493)	147.215
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(47.276)	(10.172)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		29.833	16.985
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(13.967)	(37.646)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		673.073	90.969
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		11.825	5.279
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>2.067.930</b>	<b>1.150.165</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	13	(239)	(352)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>154.918</b>	<b>(38.931)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(148)	(26.733)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(51.426)	(46.343)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		157.372	-
İştiraklerden temettü geliri	12	49.120	34.145
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(1.549.621)</b>	<b>(1.011.739)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	1.944.106	1.655.145
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(3.099.892)	(2.246.185)
Ödenen faiz		(480.862)	(468.302)
Alınan faiz		87.027	47.603
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)</b>		<b>672.988</b>	<b>99.143</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış</b>	<b>4</b>	<b>672.988</b>	<b>99.143</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>240.299</b>	<b>142.452</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>913.287</b>	<b>241.595</b>

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Torunlar GYO" veya "Şirket"). Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 59'dur (31 Aralık 2021: 47) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 15).

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.

### Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

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

Mülkiyetleri Samsun Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı, Samsun İli, İlkadım İlçesi 205 Ada, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no.lu parseller ile 376 Ada, 1 no.lu parsel ve 377 Ada, 5 no.lu parselleri kapsayan alan üzerindeki "Eski Sigara Fabrikası ve Müstemilatlarının", Samsun Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'na projesi onaylatılarak, alışveriş merkezi ve/veya otel olarak yenilenmesi; iki katlı yer altı otoparkının yapılarak, işletme hakkının Samsun Büyükşehir Belediyesine bırakılması; tapuya 30 yıl süre ile sınırlı aynı 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.

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

##### Bağlı ortaklık

##### *TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.*

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

##### **İştirakler**

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

##### **İştirak**

Yeni Gimat GYO A.Ş. (“YeniGimat”)

Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (“Netsel”)

##### **Faaliyet konusu**

Ankamall AVM ve Crowne Plaza Hotel  
mülk sahibi

Marmaris Marina işletmesi

##### *Yeni Gimat*

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

##### *Netsel*

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 10 Mart 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

#### TMS’ye uygunluk beyanı

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

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS’yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (“TMS 29”) kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

#### Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (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:

##### TTA

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	8.993	5.147
Duran varlıklar	261.697	264.949
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>270.690</b>	<b>270.096</b>
Kısa vadeli yükümlülükler	49.414	56.362
Uzun vadeli yükümlülükler	15.391	15.392
Özkaynaklar	205.885	198.342
<b>Toplam yükümlülükler ve özsermaye</b>	<b>270.690</b>	<b>270.096</b>
<b>Net dönem karı</b>	<b>7.543</b>	<b>54.795</b>

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

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

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



# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (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 yatırım, gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

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

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam varlıklar	6.137.988	2.917.355
Toplam yükümlülükler	181.309	97.217
Net dönem karı	3.135.583	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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam varlıklar	5.983.417	2.834.952
Toplam yükümlülükler	94.073	67.176
Net dönem karı	3.087.170	699.932

##### Netsel

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam varlıklar	154.571	82.403
Toplam yükümlülükler	87.236	30.041
Net dönem karı	48.413	40.496

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

### **31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

---

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

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

###### **Netleştirme / Mahsup**

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

###### **İşletmenin sürekliliği**

Şirket'in finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 130.880 TL aşmıştır. Şirket kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 5.Levent, Torun Center ve Mall of İstanbul Projesi 2. Etap High Residence ve Hilton Otel projeleri ile ilgili olarak konut teslimlerine devam edilmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Herhangi bir nakit sıkışıklığında satış, ipotek ya da alternatif başka yöntemler Şirket tarafından değerlendirilecektir. Şirket kısa vadede 2.054.300 TL AVM kira geliri ve 352.218 TL ofis kira geliri tahmin etmektedir. Ayrıca şirket, otel faaliyetlerinden 230.566 TL gelir tahmin etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir. Bu kapsamda, Şirket'in likiditeye yönelik mevcut kaynakları yeterli olup, projekte edilen nakit akımları için ek kaynağa ihtiyacı bulunmayacağı kanaatindedir.

##### **2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler**

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

##### **2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar**

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

- **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 TFRS 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.

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

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

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.
- **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.

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

###### İlişkili taraflar

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

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

Finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri, Torun Ailesi ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir (Not 22).

###### Dövizli işlemler

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### Finansal Araçlar

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

##### *Finansal varlıklar*

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

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

##### Finansal varlıkların sınıflandırılması

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

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

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

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### (i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

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

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve “finansman gelirleri - faiz gelirleri” kaleminde gösterilir(Not 20).

###### Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

###### Kur farkı kazanç ve kayıpları

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

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

###### Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

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

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



## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### *Finansal yükümlülükler*

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

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

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

###### Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

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

###### **Türev finansal araçlar**

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

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Avanslar

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

###### Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

###### Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

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

###### Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. 31 Aralık 2022 itibarıyla, finansal tablolarda etkisinin önemli olmaması sebebiyle muhasebeleştirilmesi yapılmamıştır.

###### Ödenmiş sermaye

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

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

##### Stoklar

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

##### Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

### **31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

##### **2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

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

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

##### **Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

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

##### **Varlıklarda değer düşüklüğü**

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

##### **Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler, binalar, otel ve kongre merkezleri, yurt ve AVM'ler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 8).

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

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

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

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

Şirket, proje ve inşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Bu tip gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özelliklerdeki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler, imar izinleri, tahmini m<sup>2</sup> satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

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

##### Hasılat

Şirket, 1 Ocak 2020 tarihi itibariyle yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleşirmektedir.

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

##### *Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri*

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

##### *Genel giderler yansıtma gelirleri (Ortak alan giderleri)*

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

##### *Konut ve ofis satışı*

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

##### *Temettü ve faiz geliri:*

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

---

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

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Hisse senedi ihraç primleri

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

###### İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

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

###### Pay başına kazanç

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

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

###### Nakit akım raporlaması

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

###### Netleştirme/mahsup

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

###### Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Not 25).

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

##### *Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü*

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

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

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

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

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

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



# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

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

31 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 2023	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%8	-
Mall of Antalya	7 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%8	-
Antalya Kepez arsalar	7 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.889
Bursa Korupark AVM	7 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%20	%10	%7	-
Torium AVM ve 2 Yurt	7 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%8-9	-
Bursa Zafer Plaza AVM	7 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%20	%10	%7	-
Mall of İstanbul AVM	7 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%20	%10	%8	-
Torun Tower	7 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	25.493
Paşabahçe projesi	7 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%20	%10-15	%10	-
İstanbul İkitelli						
Kayabaşı arsa	7 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	4.090
Karaköy Otel projesi	7 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	119.928
Bursa Korupark						
bağımsız bölümler	7 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	25.600
5.Levent Çarşı	7 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	18.200
MOİ Ofis ve Ticari	7 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	14.458
MOİ 2. Etap Ofis ve Ticari	7 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%20	%5-8	%7-10	-
MOİ 3. Etap	7 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	9.607
Torun Center Ofis ve Ticari	7 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	-	-	-	37.831

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

31 Aralık 2022 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 15.265.605 TL olan gayrimenkullerin (31 Aralık 2021: 7.563.902 TL) değerlemelerindeki emsal m2 birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 152.656 TL az ya da fazla olacaktı (31 Aralık 2021: 75.639 TL az ya da fazla).

- i. Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 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 2020 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

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

- ii. Şirket'in, 31 Aralık 2022 ve 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 6 Ocak 2023 tarihli 2022-4829 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 239.860 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2022-4552 tarihli 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 98.000 TL olarak belirlenmiştir).

- iii. Şirket, 31 Aralık 2022 ve 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 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022-4831 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.781.600 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-4454 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.150.000 TL olarak belirlenmiştir).

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

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

- v. Şirket, 31 Aralık 2022 ve 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 projesini gerçekleştirmiştir. Torium AVM projesi tamamlanmış olup, AVM 30 Ekim 2010 tarihinde ziyarete açılmıştır.

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

- vi. Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 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 rıhtım için 49 yıllık kullanım hakkına sahiptir. Söz konusu arsa üzerinde 5 Yıldızlı Otel ve Apart Otel projesi yapılması planlanmaktadır.

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

- vii. Şirket, 31 Aralık 2022 ve 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 Şirket 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 hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022-4835 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.000.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-4558 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.700.000 TL olarak belirlenmiştir).

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

viii. Şirket, 31 Aralık 2022 ve 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 6 Ocak 2023 tarihli 2022-4830 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 567.200 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-4553 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 457.000 TL olarak belirlenmiştir).

ix. Şirket'in, 31 Aralık 2022 ve 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 Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

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

x. Şirket, 31 Aralık 2022 ve 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 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022-4845 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 672.880 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-4569 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 177.340 TL olarak belirlenmiştir).

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

- xi. Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 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 hazırlanan 6 Ocak 2023 tarihli 2022-4831 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 103.500 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 7 Ocak 2022 tarihli 2021-1638 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 58.917 TL olarak belirlenmiştir).

- xii. Şirket, 31 Aralık 2022 ve 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 Otel Kongre Merkezi ve Ofis Projesi 2022 yılında tamamlanmıştır.

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

- xiii. Şirket, 31 Aralık 2022 ve 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 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022-4836 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2022 gerçeğe uygun değeri toplam 131.185 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021-4559 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 gerçeğe uygun değeri toplam 81.510 TL olarak belirlenmiştir).

- xiv. Şirket, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi'nde Torun Center projesinde yer alan 67.945 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip işyeri, ofis ve ticari ünitelerden oluşan bir kısmı 2020 yılında kiraya verilmiştir.

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

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

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

- xvi. Şirket'in, 31 Aralık 2022 ve 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 Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

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

##### 2.7 Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 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 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

### **31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

---

#### **NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Torunlar GYO'nun raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından proje bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Torunlar GYO'nun her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Şirket'in finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Şirket'in faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen faaliyet kolunda takip etmektedir. Yönetim, kar veya zarar tablosunda finansman geliri/gideri öncesindeki faaliyet karına kadar bölümlerinin performansını takip edip değerlendirmektedir. Şirket'in finansman faaliyetlerini oluşturan kredi ve mevduatların tamamı projeler ile eşlendirilemediği ve genellikle karma projeler ile ilgili oldukları için Yönetim finansman faaliyetlerini bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. Buna ek olarak Yönetim, toplam varlık ve yükümlülüklerini de bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. 31 Aralık 2022 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

	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	831.294	638.521	4.310.569	4.924.526	-	-	4.924.526	4.431
Korupark AVM	354.075	259.926	1.629.527	1.887.152	-	-	1.887.152	2.073
Mall of Antalya	191.904	131.119	1.052.360	1.182.505	-	-	1.182.505	835
Torium AVM	155.582	66.400	380.213	442.882	-	-	442.882	19.787
Torun Tower	147.434	146.492	3.300.000	3.442.092	-	-	3.442.092	-
Antalya Deepo AVM	140.358	105.420	921.423	1.020.822	-	-	1.020.822	497
MOİ 2. Etap Ofis, Ticari Alan ve Hilton Otel	82.547	80.044	953.388	1.032.113	-	-	1.032.113	3.312
Zafer Plaza AVM	52.000	43.862	110.200	153.744	-	-	153.744	-
Torun Center Ofis ve Ticari	29.851	22.902	2.270.111	2.213.479	-	-	2.213.479	-
5. Levent çarşı	7.517	7.396	220.740	218.276	-	-	218.276	-
Torium Yurtlar	6.165	6.165	58.955	65.120	-	-	65.120	175
MOİ Ofis ve Ticari	1.437	1.420	49.675	49.675	-	-	49.675	-
Korupark bağımsız bölümler	602	535	44.583	45.052	-	-	45.052	-
<b>Ara toplam</b>	<b>2.000.766</b>	<b>1.510.202</b>	<b>15.301.744</b>	<b>16.677.438</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.677.438</b>	<b>31.110</b>
<b>Konut ve ofis projeleri</b>								
Torun Center	446.617	398.037	-	398.037	-	-	398.037	-
Mall of İstanbul High Residence	58.637	50.975	-	50.975	-	-	50.975	-
Mall of İstanbul Yatay Ofis	48.186	41.844	-	41.844	-	-	41.844	-
5. Levent Projesi	25.296	15.557	-	15.557	-	-	15.557	-
<b>Ara toplam</b>	<b>578.736</b>	<b>506.413</b>	<b>-</b>	<b>506.413</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>506.413</b>	<b>-</b>
<b>İnşa aşamasında olan projeler</b>								
5. Levent Projesi 2. Etap	-	-	-	-	-	-	-	197.816
Paşabahçe projesi	-	-	1.612.030	1.607.942	-	-	1.607.942	520
Karaköy oteli	-	-	475.744	475.239	-	-	475.239	19.796
<b>Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller</b>								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	141.860	141.833	-	-	141.833	-
Kayabaşı arsası	-	-	206.855	206.686	-	-	206.686	-
MOİ 3. Etap	-	-	60.450	60.450	-	-	60.450	-
<b>İştirakler</b>								
ANKA Mall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	457.828	-	457.827	-
Netsel	-	-	-	-	17.232	-	17.232	-
TTA	-	-	-	-	3.017	-	3.017	-
Dağıtılmamış	25	(2.063)	-	2.377	-	(926.095)	(923.718)	-
<b>Toplam</b>	<b>2.579.527</b>	<b>2.014.552</b>	<b>17.014.033</b>	<b>19.678.378</b>	<b>478.076</b>	<b>(926.095)</b>	<b>19.230.359</b>	<b>249.242</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

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı / (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Mall of İstanbul AVM	353.754	291.147	1.663.414	1.952.430	-	-	1.952.430	1.586
Korupark AVM	167.790	137.048	364.571	501.132	-	-	501.132	429
Torun Tower	112.512	115.948	700.000	815.948	-	-	815.948	-
Mall of Antalya	69.331	47.890	304.278	351.409	-	-	351.409	787
Torium AVM	64.555	31.506	117.580	148.217	-	-	148.217	2.420
Antalya Deepo AVM	55.813	44.166	343.520	387.225	-	-	387.225	-
Zafer Plaza AVM	33.950	25.424	77.800	103.224	-	-	103.224	-
MOİ 2. Etap Ofis, Ticari Alan ve Hilton Otel	29.620	27.910	547.437	575.347	-	-	575.347	29.713
Torun Center Ofis ve Ticari	12.694	10.277	1.044.566	1.054.843	-	-	1.054.843	52
5. Levent çarşısı	4.791	4.876	128.745	132.858	-	-	132.858	-
Torium Yurtlar	4.183	4.177	5.955	10.132	-	-	10.132	45
Korupark bağımsız bölümler	331	122	23.104	23.226	-	-	23.226	16
Niş İstanbul	157	139	-	139	-	-	139	-
MOİ Ofis ve Ticari	-	-	66.480	66.480	-	-	66.480	-
<b>Ara toplam</b>	<b>909.481</b>	<b>740.630</b>	<b>5.387.450</b>	<b>6.122.610</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.122.610</b>	<b>35.048</b>
<b>Konut ve ofis projeleri</b>								
Torun Center	291.601	245.352	-	234.220	-	-	234.220	-
5. Levent Projesi	181.911	102.525	-	101.762	-	-	101.762	-
Mall of İstanbul	56.741	39.808	-	39.808	-	-	39.808	-
Niş İstanbul Projesi	10.200	5.553	-	5.387	-	-	5.387	-
Korupark 3. Etap Konutlar	1.630	1.630	-	1.630	-	-	1.630	-
<b>Ara toplam</b>	<b>542.083</b>	<b>394.868</b>	<b>-</b>	<b>382.807</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>382.807</b>	<b>-</b>
<b>İnşa aşamasında olan projeler</b>								
Paşabahçe projesi	-	-	194.871	194.871	-	-	194.871	1.104
Karaköy oteli	-	-	81.199	81.199	-	-	81.199	10.191
<b>Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller</b>								
Kayabaşı arsası	-	-	157.555	157.555	-	-	157.555	-
Antalya Kepez Arsalar	-	-	32.275	32.275	-	-	32.275	-
MOİ 3. Etap	-	-	32.050	32.050	-	-	32.050	-
<b>İştirakler</b>								
ANKAmall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	103.800	-	103.800	-
Netsel	-	-	-	-	18.061	-	18.061	-
TTA	-	-	-	-	21.918	-	21.918	-
Dağıtılmamış	4.787	34.309	-	(55.743)	-	(1.332.278)	(1.388.021)	-
<b>Toplam</b>	<b>1.456.351</b>	<b>1.169.807</b>	<b>5.885.400</b>	<b>6.934.036</b>	<b>143.779</b>	<b>(1.332.278)</b>	<b>5.745.537</b>	<b>46.343</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

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Banka	920.635	241.590
Vadesiz mevduatlar	5.976	20.386
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	914.659	221.204
Diğer hazır değerler	80	5
	<b>920.715</b>	<b>241.595</b>

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	920.715	241.595
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(7.428)	(1.296)
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>913.287</b>	<b>240.299</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
30 güne kadar	914.659	241.595
	<b>914.659</b>	<b>241.595</b>

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

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	2.255	42.165	3.477	46.338
Avro	2.137	42.601	291	4.386
Sterlin	-	-	1	22
		<b>84.766</b>		<b>50.746</b>

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022 (%)	31 Aralık 2021 (%)
ABD Doları	3,75%	1,10
Avro	3,00%	0,40
Türk Lirası	24,00%	16,75

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Finansal borçlanmalar</b>		
Banka kredileri	687.842	2.290.326
<b><i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i></b>	<b>687.842</b>	<b>2.290.326</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.113.246	162.339
Finansal kiralamalar	6.354	7.128
<b><i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i></b>	<b>1.119.600</b>	<b>169.467</b>
Banka kredileri	2.597.243	2.573.529
Finansal kiralamalar	-	4.691
<b><i>Uzun vadeli borçlanmalar</i></b>	<b>2.597.243</b>	<b>2.578.220</b>
<b>Toplam borçlanmalar</b>	<b>4.404.685</b>	<b>5.038.013</b>

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen toplam 7.596.204 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2021: 14.956.826 TL)

#### Banka kredileri

Kısa vadeli banka kredileri	687.842	2.290.326
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	1.113.246	162.339
Uzun vadeli banka kredileri	2.597.243	2.573.529
<b>Toplam borçlar</b>	<b>4.398.331</b>	<b>5.026.194</b>

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 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.

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
2023	-	1.156.629
2024	928.698	507.529
2025	764.984	458.243
2026	633.077	346.647
2027 ve sonrası	270.484	104.481
	<b>2.597.243</b>	<b>2.573.529</b>

#### Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 yıla kadar	6.354	7.128
1 yıl- 5 yıl	-	4.691
	<b>6.354</b>	<b>11.819</b>

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

31 Aralık 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.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
<b>1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>5.038.013</b>	<b>4.627.328</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	1.944.106	1.655.145
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(3.099.892)	(2.246.185)
Kur farkı gideri	463.045	908.885
Faiz tahakkuklarındaki değişim	59.413	92.840
<b>31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>4.404.685</b>	<b>5.038.013</b>

#### NOT 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>		
Verilen sipariş avansları	56.542	18.095
Gelecek aylara ait giderler	14.083	5.256
	<b>70.625</b>	<b>23.351</b>
<b>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>		
Verilen sipariş avansları	970	970
Gelecek yıllara ait giderler	17	15
	<b>987</b>	<b>985</b>
<b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>		
Alınan avanslar (*)	81.276	156.831
Ertelenmiş gelirler	14.465	5.868
	<b>95.741</b>	<b>162.699</b>

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>		
Alınan avanslar (*)	740.249	218
	<b>740.249</b>	<b>218</b>

(\*) 31 Aralık 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. İlgili avans tutarının 421.158 TL'si peşin olarak, 319.091 TL'si alacak senedi olarak alınmıştır.

#### NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Ticari alacaklar	184.215	97.375
Alacak senetleri (*)	307.585	12.099
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 22)	31.836	21.304
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(22.713)	(22.827)
	<b>500.923</b>	<b>107.951</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Alacak senetleri (*)	72.392	45.355
	<b>72.392</b>	<b>45.355</b>

(\*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 303.978 TL'si 5. Levent 2. Etab projesine ait henüz teslimi yapılmamış olan dairelerin satışlarından, 22.800 TL'si Mall of İstanbul projesinden, 52.578 TL'si Torun Center projesinden, 621 TL'si 5. Levent projesinden oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 15.722 TL'si 5. Levent projesinden, 39.945 TL'si Torun Center projesinden, 1.787 TL'si Mall of İstanbul projesinden oluşmaktadır).

Beklenen kredi zararları karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

#### Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Dönem başı</b>	<b>(22.827)</b>	<b>(24.368)</b>
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(1.264)	(1.082)
Konusu kalmayan karşılıklar	1.378	2.623
<b>Dönem sonu</b>	<b>(22.713)</b>	<b>(22.827)</b>

Karşılık ayrılan beklenen kredi zararları yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
3 – 6 ay arası	(1.264)	(1.081)
6 aydan daha uzun	(21.449)	(21.746)
	<b>(22.713)</b>	<b>(22.827)</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar	80.776	43.442
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 22)	34.393	41.894
	<b>115.169</b>	<b>85.336</b>

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

#### NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2022
<b>Alışveriş-Merkezleri ve ofisler</b>						
Mall of İstanbul AVM	4.800.000	4.431	-	-	4.310.569	9.115.000
Torun Tower	2.700.000	-	-	-	3.300.000	6.000.000
Bursa Korupark AVM	2.150.000	2.073	-	-	1.629.527	3.781.600
Torun Center Ofis ve Ticari Alan	2.146.510	-	(72.366)	-	2.270.111	4.344.255
Mall of Antalya	1.035.065	835	-	-	1.052.360	2.088.260
Torium AVM	750.000	19.787	-	-	380.213	1.150.000
Antalya Deepo AVM	693.520	497	-	-	921.423	1.615.440
MOİ 2. Etap Ofis, Ticari Alan ve Hilton Otel	1.095.500	3.312	-	-	953.388	2.052.200
Bursa Zafer Plaza AVM	457.000	-	-	-	110.200	567.200
5. Levent çarşı	220.525	-	-	-	220.740	441.265
Korupark bağımsız bölümler	58.917	-	-	-	44.583	103.500
Torium Yurt 1	26.000	175	-	-	12.255	38.430
Torium Yurt 2	24.000	-	-	-	46.700	70.700
MOİ Ofis ve Ticari	81.510	-	-	-	49.675	131.185
<b>İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller</b>						
Paşabahçe projesi (*)	1.087.450	520	-	-	1.612.030	2.700.000
Karaköy otel	177.340	19.796	-	-	475.744	672.880
<b>Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller</b>						
Kayabaşı arsa	248.805	-	-	-	206.855	455.660
MOİ 3. Etap	116.550	-	-	-	60.450	177.000
Antalya Kepez Arsalar	98.000	-	-	-	141.860	239.860
	<b>17.966.692</b>	<b>51.426</b>	<b>(72.366)</b>	<b>-</b>	<b>17.798.683</b>	<b>35.744.435</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 2020 alınmıştır.

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

	<b>31 Aralık 2022</b> Orijinal Tutar	<b>31 Aralık 2021</b> Orijinal Tutar	Döviz cinsi	<b>31 Aralık</b> <b>2022</b>	<b>31 Aralık</b> <b>2021</b>
Torun Tower	2.000.000	2.000.000	TL	2.000.000	2.000.000
Mall of İstanbul	1.500.000	1.906.399	TL	1.500.000	1.906.399
Bursa Korupark AVM	1.500.000	1.500.000	TL	1.500.000	1.500.000
Mall of Antalya - Deepo	130.000	130.000	Avro	2.596.204	1.964.807
Torun Tower	-	390.000	ABD Doları	-	5.207.670
Mall of İstanbul	-	150.000	ABD Doları	-	2.002.950
Mall of İstanbul 2. Etap	-	375.000	TL	-	375.000
				<b>7.596.204</b>	<b>14.956.826</b>



## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 9 - STOKLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)</b>		
- Torun Center projesi (1)	377.992	426.572
- Mall of İstanbul 2.etap (High Residence) (2)	79.717	87.379
- 5.Levent projesi (3)	8.620	18.359
- Mall of İstanbul projesi (4)	3.804	10.146
- Korupark 3. etap (5)	2.140	2.140
- Torium (6)	438	438
	<b>472.711</b>	<b>545.034</b>

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Konutlar ve ofis projeleri (uzun vadeli)</b>		
- 5.Levent projesi 2.Etap (7)	428.306	230.490
	<b>428.306</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 – 31 Aralık 2022 tarihleri arasında 36 adet konut teslim edilmiştir. 1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 tarihleri aralığında 446.617 TL kesin satış geliri elde edilmiştir, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 1.386.071 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir. (31 Aralık 2021: 160 adet konut teslim edilmiştir, bunun karşılığında 939.454 TL satış geliri elde edilmiştir). 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).
- (2) Mall of İstanbul 2.Etap projesi 18.780 m<sup>2</sup>'lik 100 adet High Residence'tan oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 itibarıyla 14.204 m<sup>2</sup>'lik 69 adet rezidans stoğu kalmıştır ve dönem içerisinde 58.637 TL gelir elde edilmiştir. (31 Aralık 2021: 22 adet rezidans karşılığında 56.741 TL satış geliri elde edilmiştir).
- (3) 5.Levent projesinin 331.252 TL'lik kısmı yapım aşamasındaki 2.Etap maliyetlerinden oluşmaktadır. 1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 tarihleri aralığında 25.296 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 2.300.524 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.).
- (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 – 31 Aralık 2022 tarihleri arasında 1 adet yatay ofis teslim edilmiştir. 1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 tarihleri aralığında 48.186 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

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Katma Değer Vergisi ("KDV") alacağı	3.933	7.415
Peşin ödenen vergi ve fonlar	2.014	6.037
Diğer	11.209	1.551
	<b>17.156</b>	<b>15.003</b>

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</b>		
Ödenecek vergi ve fonlar	34.666	13.941
Diğer	13	211
	<b>34.679</b>	<b>14.152</b>

#### NOT 11 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Diğer borçlar</b>		
Alınan depozito ve teminatlar	36.566	22.730
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	22.830
Diğer	28	5.240
	<b>36.594</b>	<b>50.800</b>

#### NOT 12 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	873.390	14,83	410.461
TTA	40,00	82.354	40,00	79.337
Netsel	44,60	30.032	44,60	26.044
		<b>985.776</b>		<b>515.842</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 12 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Dönem başı</b>	<b>515.842</b>	<b>401.643</b>
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	475.059	121.861
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	3.017	21.918
Maddi duran varlıklar değerlendirme etkileri	40.978	4.565
İştiraklerden alınan temettümler	(49.120)	(34.145)
<b>Dönem sonu</b>	<b>985.776</b>	<b>515.842</b>

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yeni Gimat	457.827	103.801
Netsel	17.232	18.060
TTA	3.017	21.918
<b>Toplam</b>	<b>478.076</b>	<b>143.779</b>

#### NOT 13 - KARŞILIKLAR

##### Kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dava karşılıkları	29.792	24.645
	<b>29.792</b>	<b>24.645</b>

(\*) Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Aralık 2022 itibarıyla 29.792 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2021: 24.645 TL). 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 66 adet maddi ve manevi tazminat davası, 82 adet iş davası, 29 adet alacak davası, 7 adet tapu tescil, 37 adet icra ve 32 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 29.792 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. (31 Aralık 2021: açılmış 63 adet maddi ve manevi tazminat davası, 120 adet iş davası, 21 adet alacak davası, 7 adet tapu tescil ve 23 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.). Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir. Grup ortaklarının taraf olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

##### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	6.176	2.226
	<b>6.176</b>	<b>2.226</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 13 – KARŞILIKLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı 19.982,83 TL'dir (1 Ocak 2022: 10.848,59 TL).

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

#### Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
1 Ocak itibarıyla karşılık	2.226	1.466
Hizmet maliyeti	3.535	662
Faiz maliyeti	654	450
Ödenen kıdem tazminatları	(239)	(352)
<b>31 Aralık itibarıyla karşılık</b>	<b>6.176</b>	<b>2.226</b>

#### NOT 14 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminatlar	539.735	102.224

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
0-1 yıl arası	2.498.656	1.162.207
1-5 yıl arası	14.411.749	5.814.820
5-10 yıl arası	21.138.006	8.722.230

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 14 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

##### Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

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

##### **Sirket tarafından verilen**

<b>Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	7.667.082	14.956.826
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	<b>7.667.082</b>	<b>14.956.826</b>

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2022 itibarıyla %23'tür (31 Aralık 2021: %103).

	<b>31 Aralık 2022</b>		<b>31 Aralık 2021</b>	
	<b>Döviz tutarı</b>	<b>TL karşılığı</b>	<b>Döviz tutarı</b>	<b>TL karşılığı</b>
ABD Doları	-	-	540.000	7.210.620
Avro	130.000	2.596.204	130.000	1.964.807
TL	5.000.000	5.000.000	5.781.399	5.781.399
		<b>7.596.204</b>		<b>14.956.826</b>

31 Aralık 2022 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 7.596.204 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

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

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

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

#### *Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:*

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan dönem karı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 320.326 TL'dir (31 Aralık 2021: 132.197 TL).

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Kira gelirleri	1.578.763	756.543
Konut ve ofis satış gelirleri	578.736	542.083
Ortak alan gelirleri	421.820	153.606
Diğer	208	4.119
	<b>2.579.527</b>	<b>1.456.351</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Ortak alan giderleri	(471.440)	(119.129)
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(72.323)	(147.215)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(20.728)	(19.831)
Diğer	(484)	(369)
	<b>(564.975)</b>	<b>(286.544)</b>
<b>Brüt kar</b>	<b>2.014.552</b>	<b>1.169.807</b>

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

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

#### NOT 17 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Vergi, resim ve harçlar (*)	(40.816)	(24.036)
Bağışlar	(31.973)	(2.360)
Taşınmaz giderleri	(21.302)	(16.643)
Personel giderleri	(18.551)	(10.176)
Amortisman giderleri	(8.080)	(9.986)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(2.152)	(629)
Danışmanlık giderleri	(1.642)	(1.113)
Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri	(555)	(6.615)
BİST, SPK ve MKK giderleri	(415)	(359)
Diğer	(2.673)	(606)
	<b>(128.159)</b>	<b>(72.523)</b>

(\*) Vergi, resim ve harçların önemli bir kısmı emlak vergilerinden oluşmaktadır, söz konusu emlak vergileri 2022 yılı için 38.911 TL, 2021 yılı için 23.790 TL'dir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 17 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

Pazarlama giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Konut satışı pazarlama giderleri	(65.245)	(39.226)
Reklam ve tanıtım giderleri	(10.883)	(5.712)
Personel giderleri	(3.557)	(1.693)
Amortisman giderleri	(704)	(127)
Danışmanlık giderleri	(384)	(212)
Diğer	(1.070)	(977)
	<b>(81.843)</b>	<b>(47.947)</b>

#### NOT 18 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Ortak alan giderleri	(471.440)	(119.129)
Satılan konut maliyetleri	(72.323)	(147.215)
Konut satışı pazarlama giderleri	(65.245)	(39.226)
Vergi, resim ve harçlar	(40.816)	(24.036)
Bağışlar	(31.973)	(2.360)
Personel giderleri	(22.108)	(11.869)
Taşınmaz giderleri	(21.302)	(16.643)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(20.728)	(19.831)
Reklam giderleri	(10.883)	(5.712)
Amortisman giderleri	(8.784)	(10.113)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(2.152)	(629)
Danışmanlık giderleri	(2.026)	(1.325)
Dava ve şüpheli alacak karşılık gideri	(555)	(6.615)
BIST giderleri	(415)	(359)
Diğer	(4.227)	(1.952)
	<b>(774.977)</b>	<b>(407.014)</b>

#### NOT 19 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

Diğer faaliyet gelirleri	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 8)	17.798.683	5.885.400
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	85.006	-
Konusu kalmayan karşılıklar	1.378	2.623
Diğer	10.073	3.108
	<b>17.895.140</b>	<b>5.891.131</b>
Diğer faaliyet giderleri		
Kur farkı giderleri, net	(15.587)	(2.689)
Diğer	(5.725)	(3.743)
	<b>(21.312)</b>	<b>(6.432)</b>



## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 20 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

<b>Finansman gelirleri</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2022</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2021</b>
Vadeli mevduat faiz gelirleri	93.159	47.609
Türev araçlardan finansal gelirler	-	227.838
	<b>93.159</b>	<b>275.447</b>
<b>Finansman giderleri</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2022</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2021</b>
Faiz gideri	(540.275)	(561.141)
Kur farkı gideri, net (*)	(478.979)	(1.046.584)
	<b>(1.019.254)</b>	<b>(1.607.725)</b>

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

#### NOT 21 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Hissedarlara ait net (zarar)/ kar	19.230.359	5.745.537
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Hisse başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)</b>	<b>19,23</b>	<b>5,75</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

##### İlişkili taraflara ticari borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Torun AVM (*)	20.650	21.896
Trn Otel	6.560	-
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	3.319	2.474
Torun Center	1.959	1.158
Torunlar Gıda	1.112	47
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (**)	751	16.207
Diğer	42	112
	<b>34.393</b>	<b>41.894</b>

##### İlişkili taraflara diğer borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Torunlar Gıda	-	22.830
	-	<b>22.830</b>

##### İlişkili taraflardan ticari alacaklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Torun Yapı San.ve Tic.A.Ş.	31.819	-
Torun AVM (*)	-	13.107
Trn Otel	-	8.136
Diğer	17	61
	<b>31.836</b>	<b>21.304</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) %2 yönetim ücreti ödenmektedir. Aynı zamanda AVM'lerde sinemalar ve bazı eğlence bölümlerinde kiracı durumunda bulunmaktadır. Torun AVM'ye ait borç ve alacak bakiyeleri netlenerek gösterilmektedir. Torun AVM ile olan işlemler normal piyasa koşulları ve piyasa fiyatları üzerinden gerçekleştirilmiştir.

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Trn Otel	102.162	36.871
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	53.323	34.111
Torun AVM	83.894	21.604
Diğer	927	878
	<b>240.306</b>	<b>93.464</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 31 Aralık 2022 dönemi için 53.323 TL ve 31 Aralık 2021 dönemi için 34.111 TL kira geliri elde etmiştir. Zafer Plaza ile olan işlemler normal piyasa koşulları ve piyasa fiyatları üzerinden gerçekleştirilmiştir.

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Torun AVM	139.283	79.427
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (*)	17.161	25.464
Torunlar Gıda	3.005	3.328
Trn Otel	3.545	1.328
Diğer	679	25
	<b>163.673</b>	<b>109.572</b>

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve faiz giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Torunlar Gıda	145	-
Torun AVM	-	191
Diğer	-	61
	<b>145</b>	<b>252</b>

Faiz giderleri:	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Torunlar Gıda	603	1.880
Torun Yapı	839	1.451
Zafer Plaza	172	42
Torun AVM	361	-
Diğer	7	926
	<b>1.982</b>	<b>4.299</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Ücret ve primler	4.345	2.921

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

#### NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

##### Finansal varlıklar

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

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

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

##### Finansal yükümlülükler

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

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

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerlerinden taşınmaktadır.

##### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	31 Aralık 2022 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	15.265.605	18.970.430

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	31 Aralık 2021 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	6.935.607	10.307.335

#### *Yatırım amaçlı gayrimenkuller*

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin iskonto oranlarında %0,5 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kar 572.383 TL az, 573.064 TL fazla olacaktı (31Aralık 2021: 572.383 TL az, 573.064 TL fazla). 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihi itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Mall of İstanbul AVM	%20	%0,50	455.750	(455.750)
Korupark AVM	%20	%0,50	189.080	(189.080)
Paşabahçe	%20	%0,50	135.000	(135.000)
Mall of Antalya AVM	%20	%0,50	104.413	(104.413)
Mall of İstanbul 2.Etap				
Ofis ve Ticari Alanlar	%20	%0,50	102.610	(102.610)
Deepo AVM	%20	%0,50	80.772	(80.772)
Torium AVM	%20	%0,50	57.500	(57.500)
Zafer Plaza AVM	%20	%0,50	28.360	(28.360)

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2021	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Mall of İstanbul AVM	%20	%0,50	240.000	(240.000)
Korupark AVM	%20	%0,50	107.500	(107.500)
Mall of İstanbul 2.Etap				
Ofis ve Ticari Alanlar	%20	%0,50	54.775	(54.775)
Mall of Antalya AVM	%20	%0,50	51.753	(51.753)
Torium AVM	%20	%0,50	40.000	(40.000)
Deepo AVM	%20	%0,50	34.676	(34.676)
Zafer Plaza AVM	%20	%0,50	22.850	(22.850)
Paşabahçe	%20	%0,50	21.510	(20.829)

#### NOT 24- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

##### Likidite riski

Likidite riski, Şirket’in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir. Şirket yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### Likidite riski (Devamı)

31 Aralık 2022 ve 2021 itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Kısa vadeli borçlanmalar	687.842	772.240	318.951	453.289	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.119.600	1.177.690	672.735	504.955	-	-
Diğer borçlar	36.594	36.594	3.438	33.156	-	-
Ticari borçlar	115.169	115.169	115.169	-	-	-
	<b>1.959.205</b>	<b>2.101.693</b>	<b>1.110.293</b>	<b>991.401</b>	-	-
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Uzun vadeli borçlanmalar	2.597.243	2.697.881	-	-	2.697.881	-
	<b>2.597.243</b>	<b>2.697.881</b>	-	-	<b>2.697.881</b>	-
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler, toplamı</b>	<b>4.556.448</b>	<b>4.799.575</b>	<b>1.110.293</b>	<b>991.401</b>	<b>2.697.881</b>	-
31 Aralık 2021	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Kısa vadeli borçlanmalar	2.290.326	2.502.791	439.175	2.063.616	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	169.467	190.261	190.261	-	-	-
Diğer borçlar	50.800	50.800	50.800	-	-	-
Ticari borçlar	85.336	85.336	85.225	111	-	-
	<b>2.595.929</b>	<b>2.829.188</b>	<b>765.461</b>	<b>2.063.727</b>	-	-
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Uzun vadeli borçlanmalar	2.578.220	2.697.881	-	-	2.625.777	72.104
	<b>2.578.220</b>	<b>2.697.881</b>	-	-	<b>2.625.777</b>	<b>72.104</b>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler, toplamı</b>	<b>5.174.149</b>	<b>5.527.069</b>	<b>765.461</b>	<b>2.063.727</b>	<b>2.625.777</b>	<b>72.104</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Likidite riski (Devamı)

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022				Toplam
	3 aya kadar	3 - 12 ay arası	1 yıldan uzun	Vadesiz	
Nakit ve nakit benzerleri	914.659	-	-	6.056	920.715
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	469.087	72.392	-	541.479
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31.836	-	-	-	31.836
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>946.495</b>	<b>469.087</b>	<b>72.392</b>	<b>6.056</b>	<b>1.494.030</b>
Finansal yükümlülükler	398.462	1.408.980	2.597.243	-	4.404.685
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	80.776	-	-	-	80.776
İlişkili taraflara ticari borçlar	34.393	-	-	-	34.393
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>513.631</b>	<b>1.408.980</b>	<b>2.597.243</b>	<b>-</b>	<b>4.519.854</b>
<b>Net pozisyon</b>	<b>432.864</b>	<b>(939.893)</b>	<b>(2.524.851)</b>	<b>6.056</b>	<b>(3.025.824)</b>

	31 Aralık 2021				Toplam
	3 aya kadar	3 - 12 ay arası	1 yıldan uzun	Vadesiz	
Nakit ve nakit benzerleri	221.209	-	-	20.386	241.595
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	86.647	45.355	-	132.002
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	21.304	-	-	-	21.304
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>242.508</b>	<b>107.951</b>	<b>45.355</b>	<b>20.391</b>	<b>394.901</b>
Finansal yükümlülükler	398.462	2.061.331	2.578.220	-	5.038.013
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	43.442	-	-	-	43.442
İlişkili taraflara ticari borçlar	41.894	-	-	-	41.894
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>483.798</b>	<b>2.061.331</b>	<b>2.578.220</b>	<b>-</b>	<b>5.123.349</b>
<b>Net pozisyon</b>	<b>(241.290)</b>	<b>(1.953.380)</b>	<b>(2.532.865)</b>	<b>20.391</b>	<b>(4.728.448)</b>

##### Faiz oranı riski

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

Şirket’in finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihinde ABD Doları ve Avro para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 31.943 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2021: 22.742 TL).



## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Faiz oranı riski (Devamı)

##### Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Sabit Faizli Araçlar</b>		
Finansal Varlıklar	914.659	221.204
Finansal Yükümlülükler	1.210.371	2.763.800
<b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b>		
Finansal Yükümlülükler	3.194.314	2.274.213
<b>Toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>5.319.344</b>	<b>5.259.217</b>

31 Aralık 2022 itibarıyla değişken faizli finansal araçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
0-6 ay	832.448	253.328
6-12 ay	570.625	-
1 yıldan uzun	1.791.241	2.020.885
<b>Toplam</b>	<b>3.194.314</b>	<b>2.274.213</b>

##### Kredi riski açıklamaları

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

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

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

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski</b>	<b>31.836</b>	<b>541.479</b>	<b>11.175</b>	<b>920.635</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	539.735	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	31.836	353.839	11.175	920.635
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	187.640	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	22.713	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(22.713)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2021</b>		<b>Ticari alacaklar</b>		<b>Bankalardaki Mevduat</b>
		<b>İlişkili taraf</b>	<b>Diğer taraf</b>	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski</b>	<b>21.304</b>	<b>132.002</b>		<b>241.590</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	100.521		-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	21.304	107.495		241.590
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	24.507		-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-		-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	22.827		-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(22.827)		-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-		-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-		-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-		-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-		-

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Döviz kuru riski

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

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

##### Yabancı para pozisyonu

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

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	144.750	134.193
Yükümlülükler	(880.758)	(2.162.609)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(736.008)</b>	<b>(2.028.416)</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Yabancı para pozisyonu (Devamı)

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Yabancı para pozisyonu (Devamı)

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

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
<b>Dönen varlıklar</b>			
Parasal finansal varlıklar	291	3.477	50.754
Ticari alacaklar	-	6.124	81.623
Diğer varlıklar	40	91	1.816
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>331</b>	<b>9.692</b>	<b>134.193</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Ticari borçlar	(13)	-	(196)
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>(106.222)</b>	<b>(41.727)</b>	<b>(2.162.609)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(105.891)</b>	<b>(32.035)</b>	<b>(2.028.416)</b>
<b>Net yabancı para yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(105.891)</b>	<b>(32.035)</b>	<b>(2.028.416)</b>
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	45.000	-	678.902
<b>Net yabancı para yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(60.891)</b>	<b>(32.035)</b>	<b>(1.349.514)</b>

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### Yabancı para pozisyonu (Devamı)

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

31 Aralık 2022	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	7.555	(7.555)	7.555	(7.555)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>7.555</b>	<b>(7.555)</b>	<b>7.555</b>	<b>(7.555)</b>
<b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
Avro net varlık / yükümlülüğü	80.984	(80.984)	80.984	(80.984)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>80.984</b>	<b>(80.984)</b>	<b>80.984</b>	<b>(80.984)</b>
31 Aralık 2021	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
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>
<b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(159.333)	159.333	(159.333)	159.333
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(159.333)</b>	<b>159.333</b>	<b>(159.333)</b>	<b>159.333</b>

#### Sermaye yönetimi

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

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Sermaye yönetimi (Devamı)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla net borç/özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam yükümlülükler	5.466.672	5.379.940
Hazır değerler	(920.715)	(241.595)
Net borç	4.545.957	5.138.345
Özkaynaklar	33.792.895	14.521.558
Yatırılan sermaye	1.000.000	1.000.000
<b>Net borç/Özkaynak oranı</b>	<b>%13</b>	<b>%35</b>

#### NOT 25 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

#### NOT 26 - BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	770	543
<b>Toplam</b>	<b>770</b>	<b>543</b>

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

#### NOT 27 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 27 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	920.715	241.595
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	36.645.452	18.742.216
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	986.260	516.326
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>707.140</b>	<b>401.361</b>
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	<b>39.259.567</b>	<b>19.901.498</b>
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	4.398.331	5.026.194
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	6.354	11.819
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	22.830
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	33.792.895	14.521.558
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>1.061.987</b>	<b>319.097</b>
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	<b>39.259.567</b>	<b>19.901.498</b>

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 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)	920.715	241.595
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	920.715	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 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	70.878	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)	645.052	219.909

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 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)	%96	%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 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0	%0	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%13	%35	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0	%0	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	%2	%1	<%10



## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 27 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yeni Gimat	14,83	873.390	410.461
TTA	40,00	82.354	79.337
Netsel	44,60	30.032	26.044
TRN	99,99	484	484
		<b>986.260</b>	<b>516.326</b>

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA'nın 31 Aralık 2022 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan İştiraklerin değerleri belirlenirken, Yeni Gimat ve TTA, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde iştiraklerin sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile solo finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu iştiraklerin gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir. İştiraklerin sahibi oldukları yatırım amaçlı gayrimenkulleri Not 1'de detaylı olarak açıklanmıştır. Netsel'in şirket değerlendirme raporları bulunmadığından ve önemlilik prensibi çerçevesinde Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır.

.....