

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

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.



Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Baran Yılmaz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 15 Ağustos 2025

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU ..	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR	6-45

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA****ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansı	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 30 Haziran 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		26.229.148	26.403.697
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	11.762.791	11.300.607
Finansal Yatırımlar	11	5.188.266	6.290.796
Ticari Alacaklar		1.169.162	1.127.831
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8,20	19.459	16.295
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	1.149.703	1.111.536
Diğer Alacaklar		109.367	13.823
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		109.367	13.823
Stoklar	10	7.409.231	7.154.128
Peşin Ödenmiş Giderler	7	331.327	309.772
Diğer Dönen Varlıklar		259.004	206.740
Duran Varlıklar		110.274.621	108.274.333
Finansal yatırımlar	11	6.657.432	5.939.931
Ticari Alacaklar		40.302	57.930
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	40.302	57.930
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	3.278.547	3.444.688
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	95.733.807	93.887.280
Maddi Duran Varlıklar	13	4.551.058	4.920.335
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		9.541	3.748
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		9.541	3.748
Peşin Ödenmiş Giderler	7	3.934	20.421
Toplam Varlıklar		136.503.769	134.678.030

1 Ocak – 30 Haziran 2025 hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolar 15 Ağustos 2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır

Takip eden açıklama ve notlar, ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA****ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansı	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 30 Haziran 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		6.170.092	4.814.508
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	11.255	111.947
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	660.255	905.859
Ticari Borçlar		242.141	340.165
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,20	124.010	112.002
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	8	118.131	228.163
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		22.859	18.201
Diğer Borçlar		56.080	54.528
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		-	36
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		56.080	54.492
Ertelenmiş Gelirler	7	4.773.561	3.224.842
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		216.322	533
Kısa Vadeli Karşılıklar		50.985	59.487
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		136.634	98.946
Uzun Vadeli Yükümlülükler		16.386.878	16.411.474
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	617.494	1.318.615
Ticari Borçlar		87.211	79.794
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,20	87.211	79.794
Ertelenmiş Gelirler	7	260	260
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.807	5.219
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		6.807	5.219
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	15.675.106	15.007.586
ÖZKAYNAKLAR		113.946.799	113.452.048
Ödenmiş Sermaye	14	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	14	12.342.178	12.342.178
Geri Alınmış Paylar		(55.540)	(55.540)
Paylara İlişkin Primler		429.640	429.640
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		939.103	1.158.483
- <i>Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları</i>		939.103	1.158.483
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.871.014	1.521.276
Geçmiş Yıllar Karları		93.153.471	87.008.747
Dönem Net Karı		4.266.933	10.047.264
TOPLAM KAYNAKLAR		136.503.769	134.678.030

Takip eden açıklama ve notlar, ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI
GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

	Dipnot referansı	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2024
Hasılat	15	4.053.551	2.104.262	3.912.141	1.832.497
Satışların Maliyeti (-)	15	(1.062.019)	(428.995)	(1.052.397)	(488.444)
BRÜT KAR		2.991.532	1.675.267	2.859.744	1.344.053
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(200.068)	(95.408)	(218.818)	(147.428)
Pazarlama Giderleri (-)	16	(40.522)	(21.399)	(34.225)	(18.692)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	1.721.297	1.688.060	61.713	(11.323)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	17	(135.405)	(28.143)	(6.302.906)	(6.244.860)
ESAS FAALİYET KARI		4.336.834	3.218.377	(3.634.492)	(5.078.250)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	3	221.006	174.971	134.529	63.739
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)		4.557.840	3.393.348	(3.499.963)	(5.014.511)
Finanman Gelirleri	18	4.824.138	2.486.867	2.479.206	1.974.266
Finansman Giderleri (-)	18	(452.187)	(329.610)	(534.406)	(378.800)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	18	(3.685.491)	(1.618.289)	(2.724.595)	(2.369.847)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		5.244.300	3.932.316	(4.279.758)	(5.788.892)
Dönem Vergi Gideri	22	(215.825)	(97.714)	(417)	(56)
Ertelenmiş Vergi Gideri	22	(761.542)	(370.244)	-	-
DÖNEM NET KARI/(ZARARI)		4.266.933	3.464.358	(4.280.175)	(5.788.948)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Kayp)	19	4,27	3,46	(4,28)	(5,79)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme azalışları		(313.402)	-	-	-
- Vergi etkisi		94.022	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(219.380)	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		4.047.553	3.464.358	(4.280.175)	(5.788.948)

Takip eden açıklama ve notlar, ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2025 VE 2024 TARİHLER İNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler								
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar (-)	Paylara İlişkin Primler	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Özkaynaklar
1 Ocak 2024									
itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	12.342.178	(52.393)	405.295	1.900.538	952.655	78.917.104	20.084.255	115.549.632
Transfer	-	-	-	-	-	-	20.084.255	(20.084.255)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	3.464.358	3.464.358
30 Haziran 2024									
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	12.342.178	(52.393)	405.295	1.900.538	952.655	99.001.359	3.464.358	119.013.990
1 Ocak 2025									
itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	12.342.178	(55.540)	429.640	1.158.483	1.521.276	87.008.747	10.047.264	113.452.048
Transfer	-	-	-	-	-	-	10.047.264	(10.047.264)	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	349.738	(3.902.540)	-	(3.552.804)
Toplam kapsamlı gelir (*)	-	-	-	-	(219.380)	-	-	4.266.933	4.047.553
30 Haziran 2025									
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	12.342.178	(55.540)	429.640	939.103	1.871.014	93.153.471	4.266.933	113.946.799

(*) 29 Mayıs 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar neticesinde 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait 3.902.540 TL kar payı dağıtılmıştır.

Takip eden açıklama ve notlar, ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		3.436.192	(5.400.841)
Dönem Karı / (Zararı)		4.266.933	(4.280.175)
Dönem Net Karı Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(443.569)	5.563.140
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	58.054	70.446
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.508	9.655
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	8	7.373	68
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(2.680.445)	(1.569.315)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer düşüklüğü/(iptali) ile ilgili düzeltmeler	17	(1.669.317)	1.425.263
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	17	-	4.472.065
Vergi geliri/(gideri) ile ilgili düzeltmeler		977.367	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(221.006)	(134.529)
Parasal kayıp kazanç		3.081.897	1.289.487
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(387.172)	(6.683.806)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(210.134)	764.232
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(102.396)	8.050
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.431.016)	(6.995.669)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(345.701)	(885.891)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(42.775)	(799.631)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(31.683)	(184.837)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		9.812	2.867
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)		1.565.607	1.393.560
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		201.114	13.513
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		3.436.192	(5.400.841)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		207.581	16.340.045
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.878)	(2.078)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(190.172)	(180.858)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		12.484	16.446.704
İştiraklerden temettü geliri	3	387.147	76.277
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.971.288)	(828.436)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(408.056)	(1.976.079)
Ödenen faiz		(793.324)	(949.036)
Alınan faiz		3.132.632	2.096.679
Ödenen temettüleri		(3.902.540)	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış	5	1.672.485	10.110.768
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(1.577.564)	(705.732)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	11.300.607	3.558.948
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	11.395.528	12.963.984

Takip eden açıklama ve notlar, ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Torunlar GYO" veya "Şirket") ve bağlı ortaklığı TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. ("TRN") ile birlikte bundan sonra "Grup" olarak anılacaktır. Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 192'dir (31 Aralık 2024: 202) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir.

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

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

Torunlar GYO A.Ş. 12 Mart 2018 tarihi itibarıyla TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin ("TRN") hisselerinin %100'ünü satın almıştır. Bu sebeple 31 Mart 2018 tarihinden itibaren finansal tablolar konsolide olarak hazırlanmıştır. TRN'nin esas faaliyet alanı ve Grup'un iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyette bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	30 Haziran 2025 İştirak oranı %	31 Aralık 2024 İştirak oranı %
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.	Türkiye	Otel Yönetimi	100	100

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 30 Haziran 2025 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

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

TTA

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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

Bağlı ortaklık

TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.

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

İştirakler

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

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

Yeni Gimat

Yeni Gimat, 30 Temmuz 1999 tarihinde 1.050 ortağın kurucu üye olarak iştirakiyle kurulmuştur. 2006 yılından itibaren Ankamall AVM'ye, 2007 yılından itibaren ise Ankara Crowne Plaza oteline sahiptir. Grup'un 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. Grup'un Netsel üzerinde önemli derecede etkisi olduğundan finansal tablolara özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Geriye kalan %0,40'lık kısım Torun ailesinin kontrolündendir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

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

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "IFRS taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grup'un 1 Ocak - 30 Haziran 2025 hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 15 Ağustos 2025 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Haziran 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem finansal tabloları da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Grup bu nedenle, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan, SPK finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Haziran 2025	3.132,17	1,00000	%220
31 Aralık 2024	2.684,55	1,16674	%291
30 Haziran 2024	2.319,29	1,35049	%324

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- a) Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- b) Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- Türk Lirası cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36, TMS 2 ve TMS 40 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- "Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları hesabına kaydedilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

i. Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyonundaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

ii. Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Grup'un 30 Haziran 2025 tarihli ara dönem özet konsolide finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca yayımlanmış olduğu finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine uygun olarak hazırlanmakta olup, 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

İş Ortaklıkları

İş ortaklıkları, Grup'un bir veya birden fazla sayıdaki taraf ile birlikte ortak kontrolüne tabi ve sözleşme ile ekonomik bir faaliyetin üstlenildiği şirketlerdir. Bu yatırımlar özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir.

Özkaynak yöntemine göre, iştirak veya iş ortaklığı yatırımı başlangıçta elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilir. Edinme tarihinden sonra ise, yatırımcının yatırım yapılan işletmenin kâr veya zararındaki payı yatırımın defter değeri artırılarak ya da azaltılarak kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır. Bir iş ortaklığında, Grup'un payı oranında zararı, ortaklığa kattığı paya eşit veya daha fazla ise (Grup'un iş ortaklığı için yaptığı yatırım tutarı ile ilgili, herhangi bir uzun dönemli ortaklık payı), grup gerçekleşen yükümlülükler veya yapılan ödemeler iş ortaklığının adına yapılmadığı takdirde, artık ilerideki zararları kaydetmez.

	30 Haziran 2024 (%)	31 Aralık 2024 (%)
TTA	40,00	40,00

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

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

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

İştirakler

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İştirakler (devamı)

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

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla iştiraklerdeki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir:

	30 Haziran 2025 (%)	31 Aralık 2024 (%)
Netsel	44,60	44,60
Yeni Gimat	14,83	14,83

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Grup'un finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

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.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

a. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

b. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS kodifikasyonu korunmuştur.

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.
- **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişigindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - UFRS 9 Finansal Araçlar;
 - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.
- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
 - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.
- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
 - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
 - UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Grup'un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Grup'un 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.

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 Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Grup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır. Grup Yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

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

30 Haziran 2025	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Antalya Deepo AVM	7 Temmuz 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Mall of Antalya	7 Temmuz 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Antalya Kepez arsalar	7 Temmuz 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	15.840
Bursa Korupark AVM	7 Temmuz 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Torium AVM ve 2 Yurt	7 Temmuz 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Bursa Zafer Plaza AVM	7 Temmuz 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Mall of İstanbul AVM	7 Temmuz 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Paşabahçe projesi	7 Temmuz 2025	Gelir indirgeme	%16-38	%8-30	%7	-
İstanbul İkitelli						
Kayabaşı arsa	7 Temmuz 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	20.140
Karaköy Otel projesi	7 Temmuz 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Bursa Korupark						
bağımsız bölümler	7 Temmuz 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	40.450
5.Levent Çarşı	7 Temmuz 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	93.960
MOİ Ofis ve Ticari	7 Temmuz 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	89.750
MOİ 2. Etap Ofis						
ve Ticari	7 Temmuz 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
MOİ 3. Etap	7 Temmuz 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	30.464
Torun Center Ofis						
ve Ticari	7 Temmuz 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	172.816

31 Aralık 2024	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Antalya Deepo AVM	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Mall of Antalya	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Antalya Kepez arsalar	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	15.840
Bursa Korupark AVM	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Torium AVM ve 2 Yurt	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Bursa Zafer Plaza AVM	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Mall of İstanbul AVM	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Paşabahçe projesi	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%16-38	%8-30	%7	-
İstanbul İkitelli						
Kayabaşı arsa	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	20.140
Karaköy Otel projesi	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Bursa Korupark						
bağımsız bölümler	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	40.450
5.Levent Çarşı	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	93.960
MOİ Ofis ve Ticari	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	89.750
MOİ 2. Etap Ofis						
ve Ticari	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
MOİ 3. Etap	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	30.464
Torun Center Ofis						
ve Ticari	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	172.816

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2021 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOT 3 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	2.817.993	14,83	2.973.477
TTA	40,00	205.489	40,00	196.152
Netsel	44,60	255.065	44,60	275.059
		3.278.547		3.444.688
			1 Ocak	1 Ocak
			30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Dönem başı			3.444.688	3.587.646
İştiraklerden gelir ve giderler (net)			195.383	121.714
İştiraklerden alınan temettüler			(387.147)	(76.277)
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)			25.623	12.815
Dönem sonu			3.278.547	3.645.898

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 3 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Yeni Gimat	108.270	113.588	67.773	32.721
Netsel	87.113	48.976	53.941	25.744
TTA	25.623	12.407	12.815	5.274
Toplam	221.006	174.971	134.529	63.739

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Haziran 2025 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış/azalış, net (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
30 Haziran 2025								
Kiralık ofis ve								
Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	1.654.937	1.276.593	1.643.966	2.920.559	-	-	2.920.559	69.525
Korupark AVM	737.895	548.330	663.105	1.211.435	-	-	1.211.435	7.430
Torun Tower	-	-	-	-	-	-	-	-
Torium AVM	362.221	201.466	343.841	545.307	-	-	545.307	15.364
Mall of Antalya	339.013	252.647	602.708	855.355	-	-	855.355	1.950
Antalya Deepo AVM	215.046	164.036	115.006	279.042	-	-	279.042	276
Mall of İstanbul otel, kongre merkezi ve ofisler	13.472	7.735	(316.194)	(308.459)	-	-	(308.459)	-
Zafer Plaza AVM	150.147	126.030	206.842	332.872	-	-	332.872	-
Torun Center	296.186	251.109	(452.175)	(201.066)	-	-	(201.066)	22.347
5. Levent çarşı	20.076	16.508	(27.774)	(11.266)	-	-	(11.266)	281
Torium Yurtlar	12.657	4.070	(85.203)	(81.133)	-	-	(81.133)	-
Korupark bağımsız bölümler	1.595	46.160	(2.639)	43.520	-	-	43.520	-
Mall of İstanbul konut ve Ofisler	2.028	550	6.891	7.441	-	-	7.441	-
Ara toplam	3.805.273	2.895.234	2.698.374	5.593.607	-	-	5.593.607	117.173
Turizm gelirleri								
Hilton otel	182.228	69.014	-	69.014	-	-	69.014	-
Ara toplam	3.987.501	2.964.248	2.698.374	5.662.621	-	-	5.662.621	117.173
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	39.427	19.725	-	19.322	-	-	19.322	-
Korupark 3. Etap Konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 2.Etap High Residence	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul Flat Office	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Levent Projesi	26.623	7.559	-	7.560	-	-	7.560	-
Ara toplam	66.050	27.284	-	26.882	-	-	26.882	-
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi 2.Etap	-	-	-	-	-	-	-	411.268
Paşabahçe projesi	-	-	(963.442)	(963.442)	-	-	(963.442)	70.772
Karaköy Oteli	-	-	(145.731)	(145.731)	-	-	(145.731)	2.227
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	84.179	84.179	-	-	84.179	-
Kayabaşı arsası	-	-	13.422	13.422	-	-	13.422	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	(17.510)	(17.510)	-	-	(17.510)	-
İştirakler								
Ankamall ve								
Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	108.270	-	108.270	-
Netsel	-	-	-	-	87.113	-	87.113	-
TTA	-	-	-	-	25.151	-	25.109	-
Dağıtılmamış	-	-	25	(323.587)	472	686.460	363.387	-
Toplam	4.053.551	2.991.532	1.669.317	4.336.834	221.006	686.460	5.244.300	601.440

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Haziran 2024 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış/azalış, net (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
30 Haziran 2024								
Kiralık ofis ve								
Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	1.491.142	1.184.945	418.799	1.596.006	-	-	1.596.006	51.047
Korupark AVM	669.433	547.020	247.993	794.694	-	-	794.694	7.376
Torun Tower	256.702	256.113	-	(4.566.909)	-	-	(4.566.909)	3
Torium AVM	327.059	185.003	390.489	575.475	-	-	575.475	22.559
Mall of Antalya	320.624	241.540	178.563	420.103	-	-	420.103	11.374
Antalya Deepo AVM	225.935	176.321	50.557	226.878	-	-	226.878	38.387
Mall of İstanbul otel, kongre merkezi ve ofisler	8.201	4.715	(97.565)	(92.850)	-	-	(92.850)	8.532
Zafer Plaza AVM	138.961	120.685	441.327	562.012	-	-	562.012	-
Torun Center	133.894	123.433	(2.221.156)	(2.115.990)	-	-	(2.115.990)	30.587
5. Levent çarşı	16.458	14.352	(132.461)	(133.812)	-	-	(133.812)	-
Torium Yurtlar	10.723	6.014	(82.559)	(71.337)	-	-	(71.337)	-
Korupark bağımsız bölümler	1.288	1.059	(27.060)	(31.210)	-	-	(31.210)	-
Mall of İstanbul konut ve Ofisler	2.705	928	(31.319)	(30.391)	-	-	(30.391)	207
Ara toplam	3.603.125	2.862.128	(864.392)	(2.867.331)	-	-	(2.867.331)	170.072
Turizm gelirleri								
Hilton otel	187.164	130.157	-	130.157	-	-	130.157	-
Ara toplam	3.790.291	2.992.285	(864.392)	(2.737.174)	-	-	(2.737.174)	170.072
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	96.750	43.960	-	22.660	-	-	22.660	-
Korupark 3. Etap Konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 2.Etap High Residence	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul Flat Office	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Levent Projesi	25.100	10.017	-	10.017	-	-	10.017	-
Ara toplam	121.850	53.977	-	32.677	-	-	32.677	-
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi 2.Etap	-	-	-	-	-	-	-	890.586
Paşabahçe projesi	-	-	(261.071)	(261.071)	-	-	(261.071)	17.622
Karaköy otel	-	-	-	-	-	-	-	2.227
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	9.221	9.221	-	-	9.221	-
Kayabaşı arsası	-	-	(88.325)	(88.325)	-	-	(88.325)	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	(44.488)	(44.488)	-	-	(44.488)	-
İştirakler								
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	67.773	-	67.773	-
Netsel	-	-	-	-	53.941	-	53.941	-
TTA	-	-	-	-	12.815	-	12.815	-
Dağıtılmamış	-	(186.518)	(176.207)	(545.332)	-	(779.795)	(1.325.127)	-
Toplam	3.912.141	2.859.744	(1.425.262)	(3.634.492)	134.529	(779.795)	(4.279.758)	1.080.507

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kasa	760	412
Banka	11.741.071	11.271.802
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>2.351.816</i>	<i>316.989</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>9.389.255</i>	<i>10.954.813</i>
Diğer hazır değerler	20.960	28.393
	11.762.791	11.300.607

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	11.762.791	11.300.607
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(367.263)	(261.785)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	11.395.528	11.038.822

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
30 güne kadar	9.389.255	10.954.813
30 - 90 gün arası	-	-
	9.389.255	10.954.813

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

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	5.740	228.112	51.644	2.125.819
Avro	1.995	92.982	2.694	115.469
Sterlin	37	2.012	18	928
		323.106		2.242.217

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
ABD Doları	%3,50	%2,50
Avro	%2,50	%1,50
Türk Lirası	%43,43	%50,12

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	11.255	111.947
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	11.255	111.947
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	660.255	905.859
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	660.255	905.859
Banka kredileri	617.494	1.318.615
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	617.494	1.318.615
Toplam finansal borçlanmalar	1.289.004	2.336.421

Banka Kredileri

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli banka kredileri	11.255	111.947
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	660.255	905.859
Uzun vadeli banka kredileri	617.494	1.318.615
Toplam borçlar	1.289.004	2.336.421

30 Haziran 2025	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	40,03	TL	11.255	11.255
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	56,31	TL	660.255	660.255
Uzun vadeli banka kredileri	56,92	TL	617.494	617.494
Toplam banka kredileri				1.289.004

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2024	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	40,03	TL	111.947	111.947
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	56,31	TL	905.859	905.859
Uzun vadeli banka kredileri	56,92	TL	1.318.615	1.318.615
Toplam banka kredileri				2.336.421

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

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
2026	284.488	905.859
2027 ve sonrası	333.006	412.756
	617.494	1.318.615

Grup'un finansal yükümlülüklerinin dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.336.421	5.791.316
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(408.056)	(1.976.079)
Parasal kayıp /kazanç	(298.224)	(332.901)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	(341.137)	(175.252)
30 Haziran itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	1.289.004	3.307.084

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	259.162	201.542
Gelecek aylara ait giderler	72.165	108.230
	331.327	309.772

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	3.792	6.778
Gelecek yıllara ait giderler	142	13.643
	3.934	20.421

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	4.637.840	3.131.423
Ertelenmiş gelirler	135.721	93.419
	4.773.561	3.224.842

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütleridir.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Gelecek yıllara ait gelirler	260	260
	260	260

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri (*)	371.810	381.538
Ticari alacaklar	807.565	756.554
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 20)	19.459	16.295
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(29.672)	(26.556)
	1.169.162	1.127.831

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alacak senetleri (*)	40.302	57.930
	40.302	57.930

(*) 30 Haziran 2025 itibari ile alacak senetlerini 5. Levent 2. Etap projesine ait henüz teslimi yapılmamış olan dairelerin satışları oluşturmaktadır.

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 30 Haziran 2025	1 Ocak 30 Haziran 2024
Dönem başı	(26.556)	(36.743)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(7.373)	(68)
Konusu kalmayan karşılıklar	-	352
Parasal kayıp / kazanç	4.257	4.866
Dönem sonu	(29.672)	(31.593)

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	118.131	228.163
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 20)	124.010	112.002
	242.141	340.165

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 20)	87.211	79.794
	87.211	79.794

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar (*)	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2025
Alışveriş Merkezleri ve ofisler					
Mall of İstanbul AVM	34.185.461	69.525	(3.853)	1.643.966	35.895.099
Bursa Korupark AVM	14.647.595	7.430	-	663.105	15.318.130
Torun Center	12.746.562	22.347	-	(452.175)	12.316.734
Torium AVM	3.879.524	15.364	(9.109)	343.867	4.230.124
Antalya Deepo AVM	4.838.818	276	-	115.006	4.954.100
Mall of Antalya	6.561.042	1.950	-	602.708	7.165.700
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi - 2	1.744.275	-	-	(316.194)	1.428.081
Bursa Zafer Plaza AVM	1.999.558	-	-	206.842	2.206.400
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	294.900	-	-	6.891	301.791
Korupark bağımsız bölümler	205.890	-	-	(2.639)	203.251
5. Levent çarşı	825.887	281	-	(27.774)	798.394
Torium Yurt 1	257.734	-	-	(64.833)	192.901
Torium Yurt 2	318.871	-	-	(20.370)	298.501
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller					
	7.287.569	70.772	-	(963.442)	6.394.899
Paşabahçe arazisi					
Karaköy otel	1.885.567	2.227	-	(145.731)	1.742.063
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller					
Antalya Kepez Arsalar	721.810	-	-	84.179	805.989
Kayabaşı arsa	1.036.807	-	-	13.422	1.050.229
Mall of İstanbul 3. Etap	449.410	-	-	(17.511)	431.899
	93.887.280	190.172	(12.962)	1.669.317	95.733.807

(*) Grup, 19 Nisan 2024 tarihinde imzalamış olduğu yatırım amaçlı gayrimenkul satış sözleşmesi ile Torun Tower projesini 12.171.414 TL (nominal tutar ile 11.584.751 TL) karşılığında satmıştır. Söz konusu gayrimenkulün 30 Haziran 2025 tarihi alım gücüne göre ifade edilen makul değeri 20.888.096 TL'dir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkul satış işlemi neticesinde, esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde 8.716.682 TL zarar muhasebeleştirmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2024
Alışveriş merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	30.321.430	51.047	(182)	-	418.799	30.791.094
Torun Tower	20.888.096	3	(20.888.099)	-	-	-
Bursa Korupark AVM	12.911.875	7.376	-	-	247.993	13.167.244
Torun Center	14.765.908	30.587	(30.672)	-	(2.221.155)	12.544.668
Torium AVM	3.705.952	22.559	(16)	-	390.489	4.118.984
Antalya Deepo AVM	4.800.892	38.388	(1.076)	-	50.557	4.888.761
Mall of Antalya	5.954.792	11.374	(14)	-	178.563	6.144.715
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi - 2	955.124	-	-	-	(97.565)	857.559
Bursa Zafer Plaza AVM	1.584.295	-	-	-	441.327	2.025.622
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	328.214	207	-	-	(31.319)	297.102
Korupark bağımsız bölümler	217.708	-	-	-	(27.060)	190.648
5. Levent çarşı	953.649	-	-	-	(132.461)	821.188
Torium Yurt 1	181.086	-	-	-	(32.668)	148.418
Torium Yurt 2	274.072	-	-	-	(49.891)	224.181
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi	6.843.547	17.622	-	-	(261.071)	6.600.098
Karaköy otel	2.000.372	1.695	-	-	(176.209)	1.825.858
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	724.910	-	-	-	9.221	734.131
Kayabaşı arsa	1.196.636	-	-	-	(88.325)	1.108.311
Mall of İstanbul 3. Etap	459.817	-	-	-	(44.488)	415.329
	109.068.375	180.858	(20.920.059)	-	(1.425.263)	86.903.911

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerindeki kredilerden kaynaklanan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025 Orijinal Tutar	31 Aralık 2024 Orijinal Tutar	Döviz cinsi	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Mall of İstanbul	1.500.000	2.526.786	TL	1.500.000	2.526.786
Bursa Korupark AVM	1.500.000	2.526.786	TL	1.500.000	2.526.786
	3.000.000	5.053.572			

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 10 - STOKLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Konutlar ve ofis projeleri (Kısa vadeli)		
- Torun Center projesi (1)	3.624.371	3.706.133
- 5.Levent projesi 2.Etap (6)	2.647.547	2.309.503
- Mall of İstanbul 2.etap (High Residence) (2)	1.009.047	1.009.047
- 5.Levent projesi (3)	71.584	71.584
- Mall of İstanbul projesi (4)	43.445	43.445
- Torium Evleri (5)	6.995	6.995
- Korupark 3. etap	379	379
	7.403.368	7.147.086
Diğer stoklar		
- Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	5.863	7.042
Toplam stoklar	7.409.231	7.154.128

- (1) Torun Center Projesinde 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla geriye 45.363,93 m²'lik 270 adet konut, 885 m²'lik 7 adet işyeri stoğu kalmıştır.
- (2) Mall Of İstanbul II.Etap projesinde 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla geriye 11.028 m²'lik 46 adet rezidans stoğu kalmıştır.
- (3) 5.Levent projesinde 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla geriye 1.107 m²'lik 8 adet konut stoğu kalmıştır.
- (4) Mall Of İstanbul projesinde 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla geriye 116 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.
- (5) Torium Evleri projesinde 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla geriye 189 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.
- (6) 5.Levent 2.Etap projesinde Aralık 2024 itibari ile tapu verilmeye başlanmış olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 80.564,58 m²'lik 479 adet konut, 3.325,68 m²'lik 20 adet işyeri stoğu kalmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 11 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	5.188.266	6.290.796
	5.188.266	6.290.796

Grup'un uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	6.657.432	5.939.931
	6.657.432	5.939.931

a) İtfa edilmiş maliyetle ölçülen

Borçlanma senetleri:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Eurobond	9.464.578	8.341.108
Fon	2.381.120	3.889.619
	11.845.698	12.230.727

NOT 12 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	686.099	550.900
Teminat senetleri	857.851	820.962
Teminat çekleri	7.345	9.403
Toplam	1.551.295	1.381.265

Alınan teminatlar genellikle Grup'un geliştirmekte olduğu projeler için alt yüklenicilerden alınan teminat mektuplarından oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Grup'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla teminat /rehin /ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Sirket tarafından verilen

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	105.097	100.483
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	-	-
	105.097	100.483

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
Avro	130.000	6.058.962	130.000	4.775.706
TL	-	5.000.000	-	3.500.218
		11.058.962		8.275.924

30 Haziran 2025 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 11.058.962 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 8.275.924 TL) (Not 9). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM, Mall of Antalya ve Antalya Deepo AVM'ye ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 13 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	Girişler	Değer düşüklüğü	Çıkışlar (-)	Transfer	30 Haziran 2025
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	2.417	-	-	-	-	2.417
Otel binası	5.056.609	482	(313.402)	-	-	4.743.689
Tesis, makine ve cihazlar	2.999	-	-	-	-	2.999
Taşıtlar	20.224	-	-	-	-	20.224
Demirbaşlar	255.199	1.055	-	-	-	256.254
Maliyet Değeri	5.337.448	1.537	(313.402)	-	-	5.025.583
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	(639)	(12)	-	-	-	(651)
Otel binası	(176.142)	(46.827)	-	-	-	(222.969)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.143)	(121)	-	-	-	(2.264)
Taşıtlar	(20.224)	-	-	-	-	(20.224)
Demirbaşlar	(217.965)	(10.452)	-	-	-	(228.417)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(417.113)	(57.412)	-	-	-	(474.525)
Net Defter Değeri	4.920.335					4.551.058

	1 Ocak 2024	Girişler	Değer düşüklüğü	Çıkışlar (-)	Transfer	30 Haziran 2024
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	2.280	-	-	-	-	2.280
Otel binası	5.095.791	73.434	-	-	-	5.169.225
Tesis, makine ve cihazlar	2.828	-	-	-	-	2.828
Taşıtlar	19.079	-	-	-	-	19.079
Demirbaşlar	236.269	22.429	-	-	-	258.698
Maliyet Değeri	5.356.247	95.863	-	-	-	5.452.110
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	(569)	(50)	-	-	-	(619)
Otel binası	(82.282)	(28.821)	-	-	-	(111.103)
Tesis, makine ve cihazlar	(1.780)	(2.261)	-	-	-	(4.041)
Taşıtlar	(19.013)	(38.092)	-	-	-	(57.105)
Demirbaşlar	(183.325)	(1.222)	-	-	-	(184.547)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(286.969)	(70.446)	-	-	-	(357.415)
Net Defter Değeri	5.069.278					5.094.695

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR(Devamı)

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

Grup'un hissedarları ve sermaye yapısı 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	(%)	A Grubu (bin adet)	B Gubu (bin adet)	C Gubu (bin adet)	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Aziz Torun	37,41	200.328	-	173.740	374.068	374.068
Mehmet Torun	37,41	-	200.312	173.740	374.052	374.052
Torunlar Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	0,03	142	142	-	284	284
Mahmut Karabıyık	0,01'den az	-	16	-	16	16
Diğer hissedarlar	0,01'den az	-	-	8	8	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	251.572	251.572	251.572
Nominal Sermaye		200.470	200.470	599.060	1.000.000	1.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		2.600.580	2.477.232	7.264.366	12.342.178	12.342.178
Düzeltilmiş sermaye		2.801.050	2.677.702	7.863.426	13.342.178	13.342.178

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Kira gelirleri	3.162.324	1.644.101	3.000.849	1.369.929
Ortak alan gelirleri	642.949	308.268	602.279	275.880
Otel gelirleri	182.228	102.139	187.164	102.468
Konut ve ofis satış gelirleri	66.050	49.754	121.849	84.220
Satış gelirleri	4.053.551	2.104.262	3.912.141	1.832.497
Ortak alan giderleri	(832.833)	(301.137)	(673.952)	(253.574)
Otel maliyetleri	(113.214)	(57.007)	(103.206)	(51.485)
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(38.766)	(34.719)	(67.873)	(65.990)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(77.206)	(36.132)	(67.050)	-
Diğer	-	-	(140.316)	(117.395)
Satışların maliyeti	(1.062.019)	(428.995)	(1.052.397)	(488.444)
Brüt kar	2.991.532	1.675.267	2.859.744	1.344.053

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden ve Torun Tower ofis binasından elde edilen 4 aylık kira gelirlerinden oluşmaktadır. Grup'un faal alışveriş merkezleri, Mall of İstanbul, Ankara Ankamall, Bursa Korupark, Bursa Zafer Plaza, Antalya Deepo, Mall of Antalya, İstanbul Torium ve Samsun Bulvar AVM'dir. Bulvar Samsun AVM Temmuz 2012 tarihinden itibaren faaliyete geçmiştir. Ankamall, Grup'un iştiraklerinden Yeni Gimat'a; Samsun Bulvar AVM, Grup'un müşterek yönetime tabi ortaklıklarından TTA'ya aittir. Mall of İstanbul, İstanbul Torium, Bursa Korupark ve Antalya Deepo'nun işletmesi ilişkili şirketlerden Torun AVM Yatırım ve Yönetim A.Ş. ("Torun AVM"), Bursa Zafer Plaza'nın işletmesi Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

Otel gelirleri, oda kiralamalarından elde edilen kazançlar, yiyecek ve içecek satışlarından gelen kazançlar ve otel içi müşterilere sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen geliri ifade etmektedir.

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

NOT 16- PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(71.939)	(28.349)	(59.760)	(30.867)
Amortisman giderleri	(52.249)	(24.140)	(64.378)	(50.058)
Taşınmaz giderleri	(40.421)	(19.006)	(46.304)	(26.482)
Vergi, resim ve harçlar	(26.621)	(18.588)	(35.150)	(35.077)
Diğer	(8.838)	(5.325)	(13.226)	(4.944)
	(200.068)	(95.408)	(218.818)	(147.428)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

**NOT 16- PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM
GİDERLERİ (Devamı)**

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri				
Reklam ve tanıtım giderleri	(16.233)	(9.507)	(15.075)	(13.297)
Personel giderleri	(14.143)	(6.500)	(10.924)	(1.774)
Amortisman giderleri	(5.805)	(2.682)	(6.068)	(2.550)
Diğer	(4.341)	(2.710)	(2.158)	(1.071)
	(40.522)	(21.399)	(34.225)	(18.692)

NOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Yatırım amaçlı gerimenkul değer artışı	1.669.317	1.669.317	-	-
Kur farkı gelirleri	41.214	13.764	40.973	(4.816)
Diğer	10.766	4.912	20.740	(6.507)
	1.721.297	1.688.060	61.713	(11.323)

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Yatırım amaçlı gerimenkullerin satışından kaynaklanan değer kayıpları	-	-	(4.472.065)	(4.466.597)
Karşılık giderleri	(36.677)	(29.103)	-	-
Yatırım amaçlı gerimenkul değer azalışı	-	-	(1.425.263)	(1.425.263)
Kur farkı gideri	(33.212)	(1.692)	(34.554)	18.026
Diğer	(65.516)	2.652	(371.024)	(371.026)
	(135.405)	(28.143)	(6.302.906)	(6.244.860)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 18 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	3.132.632	1.687.375	2.096.679	1.768.980
Kambiyo karları	1.691.506	799.492	382.527	205.286
	4.824.138	2.486.867	2.479.206	1.974.266
	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Finansal giderler				
Faiz giderleri	(452.187)	(329.610)	(527.364)	(370.443)
Kambiyo zararları	-	-	(7.042)	(8.357)
	(452.187)	(329.610)	(534.406)	(378.800)

Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)'na İlişkin Açıklamalar

1 Ocak – 30 Haziran 2025 dönemine ait parasal kazanç ve kayıpların detayı aşağıdaki gibidir:

Parasal olmayan kalemler	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	
Stoklar	1.057.805
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13.972.123
Peşin Ödenmiş Giderler	17.857
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7.910
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	332.131
Ertelenmiş gelirler	(413.198)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(1.910.728)
Geri Ödenmiş Paylar (-)	(166.739)
Paylara İlişkin Primler	948
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	(16.307.251)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(198.928)
Satışların maliyeti (-)	82.260
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	13.835
Genel yönetim giderleri (-)	3.057
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	34.946
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	(6.214)
Finansman gelirleri	(219.434)
Finansman giderleri (-)	14.129
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(3.685.491)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 19 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Hissedarlara ait net (zarar)/ kar	4.266.933	3.464.358	(4.280.175)	(5.788.948)
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Hisse başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)	4,27	3,46	(4,28)	(5,79)

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	19.459	16.295
	19.459	16.295
İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Torun AVM (**)	119.870	106.815
Mehmet Torun	87.211	79.793
Torun Center	2.658	5.138
Torunlar Gıda	1.399	-
Torun Enerji	83	-
Diğer	-	50
	211.221	191.796

(*) Torun AVM, Grup’un 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
İlişkili taraflara yapılan satışlar				
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	142.502	79.502	135.419	66.420
Torun AVM	127.641	63.933	138.505	67.535
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş.	8.686	4.481	24.297	3.725
Diğer	-	-	1.321	471
Toplam	278.829	147.916	299.542	138.151

Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Grup'un sahip olduğu Zafer Plaza AVM'nin işletmeciliğini yapmaktadır. Zafer Plaza AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, Torunlar GYO 30 Haziran 2025 dönemi için 127.641 TL kira geliri elde etmiştir.

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
İlişkili taraflardan yapılan alımlar				
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş.	490.183	247.406	439.131	227.811
Torun AVM	558.133	321.009	726.406	174.518
Torunlar Gıda	7.551	3.132	6.415	3.016
Diğer	3.591	1.734	439.131	227.811
Toplam	1.059.458	573.281	1.611.083	633.156

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 21 - ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Ücret ve primler	6.031	3.015	13.907	7.930

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

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır. 2025 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye’de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30’dur.

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS’lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Not 2’de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30’dur (31 Aralık 2024: %30).

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024
Açılış bakiyesi	(15.007.586)	-
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(761.542)	-
Diğer kapsamlı gelirle ilişkilendirilen	94.022	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(15.675.106)	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Kayıtlara alınan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğüne atfolunan kalemler aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	Toplam Geçici farklar	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	Toplam Geçici farklar	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü
	30 Haziran 2025	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	95.733.807	(28.720.142)	93.887.280	(28.166.184)
Ertelenmiş gelirler	194.625	(58.387)	(3.170)	951
Kullanılmamış izin karşılığı	(4.673)	1.402	(2.976)	893
Kıdem tazminatı karşılığı	(6.808)	2.041	(5.222)	1.569
Ticari alacaklar	(10.555)	3.167	(12.315)	3.695
Verilen avanslar	(45.430)	13.629	2.232	(671)
Dava karşılıkları	(50.985)	15.295	(59.486)	17.845
Stoklar	(4.337.690)	1.301.307	(6.391.788)	1.917.536
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(39.221.940)	11.766.582	(37.389.267)	11.216.780
		(15.675.106)		(15.007.586)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Grup 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar	13.416.594	12.448.595
Yükümlülükler	(472.268)	(596.922)
Net bilanço pozisyonu	12.944.326	11.851.673

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025		Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları	Sterlin
1.	Ticari alacaklar	197.802	239	4.697	-
2.a	Parasal finansal varlıklar	13.199.293	45.783	278.390	37
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3.	Diğer	19.499	79	398	-
4.	Dönen varlıklar	13.416.594	46.101	283.485	37
5.	Ticari alacaklar	-	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-	-
8.	Duran varlıklar	-	-	-	-
9.	Tüm varlıklar	13.416.594	46.101	283.485	37
10.	Ticari borçlar	(16.669)	(276)	(95)	-
11.	Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
12.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
12.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
13.	Kısa vadeli yükümlülükler	(16.669)	(276)	(95)	-
14.	Ticari borçlar	-	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	(455.599)	(513)	(10.842)	-
16.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
17.	Uzun vadeli yükümlülükler	(455.599)	(513)	(10.842)	-
18.	Toplam yükümlülükler	(472.268)	(789)	(10.937)	-
19.	Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19.b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20.	Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9+18+19)	12.944.326	45.312	272.548	37
21.	Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	12.944.326	45.312	272.548	37
22.	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23.	Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24.	Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
25.	İhracat	-	-	-	-
26.	İthalat	-	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları	Sterlin
1. Ticari alacaklar	197.340	342	4.438	-
2.a Parasal finansal varlıklar	12.233.463	44.592	250.724	32
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	17.792	78	351	-
4. Dönen varlıklar	12.448.595	45.012	255.513	32
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-	-
9. Tüm varlıklar	12.448.595	45.012	255.513	32
10. Ticari borçlar	(159.163)	(526)	(3.312)	-
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	(159.163)	(526)	(3.312)	-
14. Ticari borçlar	-	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	(437.759)	(526)	(10.068)	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	(437.759)	(526)	(10.068)	-
18. Toplam yükümlülükler	(596.922)	(1.052)	(13.380)	-
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	11.851.673	43.960	242.133	32
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	11.851.673	43.960	242.133	32
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %20'lik değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avronun TL karşısında %20 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Haziran 2025				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.083.049	(1.083.049)	1.083.049	(1.083.049)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	1.083.049	(1.083.049)	1.083.049	(1.083.049)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	211.181	(211.181)	211.181	(211.181)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	211.181	(211.181)	211.181	(211.181)
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2024				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	217.470	(217.470)	217.470	(217.470)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	217.470	(217.470)	217.470	(217.470)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(21.707)	21.707	(21.707)	21.707
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(21.707)	21.707	(21.707)	21.707

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

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.

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

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	30 Haziran 2025 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	16.281.267	79.452.540

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	31 Aralık 2024 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	13.954.503	79.932.777

NOT 25 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 26 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2021 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	23.580.886	23.502.712
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım fonu katılma payları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	108.018.576	105.914.836
B İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.279.891	3.446.032
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		1.967.700	1.790.235
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	136.847.053	134.653.815
E Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	1.289.004	2.336.421
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	36
I Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	114.737.248	113.974.667
Diğer Kaynaklar		20.820.801	18.342.688
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	136.847.053	134.653.812

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	11.735.188	11.271.985
A1 Gayrimenkul ödemeleri için Tutulan Kısımları			
A2 Mevuat /Katılma hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	11.735.188	11.271.985
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler,	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1 gayrimenkule Dayalı Haklar			
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeciler Şirkette iştirak	Md.28/1/(a)	-	-
j Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	105.097	100.483
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
K Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları			
L yatırımlarının toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	8.334.002	7.640.594

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 26 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Azami/Asgari Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler,	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkule dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım fonu katılma payları	III-48.1a sayılı Tebliğ,	%87,51	%87,03	>%50
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%11,05	%11,64	<%50
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,		%0,00	%0,00	<%49
4 Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)			
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	%1,22	%2,14	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%0,00	%0,00	<%10
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları				
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (*)	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%6,09	%5,67	<%10

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yeni Gimat	14,83	2.817.993	2.973.477
TTA	40,00	205.489	196.152
Netsel	44,60	255.065	275.059
TRN	99,99	1.343	1.343
		3.279.890	3.446.031

Grup'un iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA'nın 30 Haziran 2025 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerleme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan İştiraklerin değerleri belirlenirken, Yeni Gimat ve TTA, Grup'un finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan konsolide mali tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde iştiraklerin sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile konsolide finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu iştiraklerin gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir. İştiraklerin sahibi oldukları yatırım amaçlı gayrimenkulleri Not 1'de detaylı olarak açıklanmıştır. Netsel'in şirket değerleme raporları bulunmadığından ve önemlilik prensibi çerçevesinde Grup'un finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan konsolide mali tablolarındaki net varlık değerleri Grup'un ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır.

.....