

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

**1 OCAK- 31 ARALIK 2024 ve 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

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

#### 3. Kilit Denetim Konuları

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

<b>Kilit denetim konuları</b>	<b>Denetimde konunun nasıl ele alındığı</b>
<p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları (Not 8)</b></p> <p>Not 2’de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir.</p> <p>31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket’in toplam varlıklarının %73’ünü oluşturmakta olup toplam değeri 84.652.804 bin TL’dir.</p> <p>31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değeri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde “pazar yaklaşımı” ve “gelir yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır.</p> <p>Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Şirket’in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır,</li><li>- Şirket’in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir,</li><li>- Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir</li><li>- Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir,</li><li>- Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Şirket’in gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir,</li><li>- Şirket’in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme uzmanları ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir;</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>- Değerleme çalışmalarında kullanılan gelir yaklaşımı yönetimlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir,</li><li>- Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir,</li><li>- Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS’ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.</li></ul>



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

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

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

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

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

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.



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

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

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

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



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

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Burak Özpoyraz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2025

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

---

### **İÇİNDEKİLER**

---

### **SAYFA**

<b>FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....</b>	<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI .....</b>	<b>4</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR.....</b>	<b>6-66</b>

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>22.602.086</b>	<b>11.412.461</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	9.661.100	3.062.742
Finansal Yatırımlar	11	5.391.775	1.770.257
Ticari Alacaklar		978.808	2.020.249
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7,24	33.040	1.010.402
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	945.768	1.009.847
Diğer Alacaklar		11.671	22.727
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		11.671	22.727
Stoklar	9	6.125.692	4.047.116
Peşin Ödenmiş Giderler	6	264.640	449.390
Diğer Dönen Varlıklar	10	168.400	39.980
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>92.808.283</b>	<b>104.922.222</b>
Finansal Yatırımlar	11	5.091.052	282.858
Ticari Alacaklar		49.651	72.085
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	49.651	72.085
Diğer Alacaklar		-	1.708
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		-	1.708
Stoklar	9	-	3.376.417
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	13	2.952.406	3.074.932
Bağlı Ortaklıklar		1.151	1.151
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	84.652.804	98.036.501
Maddi Duran Varlıklar		50.489	69.252
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		922	1.504
Peşin Ödenmiş Giderler	6	9.808	5.814
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>115.410.369</b>	<b>116.334.683</b>

1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 11 Mart 2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

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



# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>4.083.314</b>	<b>3.394.756</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	95.949	599.984
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	776.402	1.797.714
Ticari Borçlar		276.139	476.029
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	7,24	95.954	58.776
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7	180.185	417.253
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		7.719	7.671
Diğer Borçlar	12	46.698	65.221
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		31	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		46.667	65.221
Ertelenmiş Gelirler	6	2.749.950	287.992
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	50.986	67.387
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	14	50.986	67.387
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	79.471	92.758
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>13.640.563</b>	<b>8.619.520</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	1.130.171	2.864.134
Ertelenmiş Gelirler	6	223	5.710.192
Ticari Borçlar		68.390	38.307
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	7,24	68.390	38.307
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	4.476	6.887
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	14	4.476	6.887
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	12.437.303	-
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>97.686.492</b>	<b>104.320.407</b>
Ödenmiş Sermaye	16	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		10.435.440	10.435.440
Geri Alınmış Paylar		(47.603)	(47.603)
Paylara İlişkin Primler		368.240	368.240
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.303.642	865.330
Geçmiş Yıllar Karları		76.323.374	72.467.340
Dönem Net Karı		8.303.399	19.231.660
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>115.410.369</b>	<b>116.334.683</b>

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Hasılat	17	12.273.568	7.013.862
Satışların Maliyeti (-)	17	(4.848.323)	(1.693.870)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>7.425.245</b>	<b>5.319.992</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(240.297)	(366.426)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(65.736)	(130.630)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	4.551.669	12.270.323
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(3.968.574)	(17.732)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>7.702.307</b>	<b>17.075.527</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	13	120.267	909.235
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>7.822.574</b>	<b>17.984.762</b>
Finansman Gelirleri	21	5.424.905	972.573
Finansman Giderleri (-)	21	(917.496)	(1.552.934)
Parasal Kayıp/(Kazanç)	30	(3.350.722)	1.827.259
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI)/ KARI</b>		<b>8.979.261</b>	<b>19.231.660</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/(Geliri) <i>Ertelenmiş Vergi Gideri/(Geliri)</i>	22	(675.862)	-
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>8.303.399</b>	<b>19.231.660</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	23	8,30	19,23
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>8.303.399</b>	<b>19.231.660</b>

Takip eden açıklama ve notlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar(-)	Paylara İlişkin Primler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karlari	Dönem Net Karı	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2023</b>								
<b>itibarıyla açılış bakiyesi</b>	<b>1.000.000</b>	<b>10.435.440</b>	<b>(47.955)</b>	<b>368.240</b>	<b>776.149</b>	<b>48.613.528</b>	<b>24.375.523</b>	<b>85.520.925</b>
Transferler	-	-	-	-	89.181	24.286.342	(24.375.523)	-
Temettü ödemesi	-	-	352	-	-	(432.530)	-	(432.178)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	19.231.660	19.231.660
<b>31 Aralık 2023</b>								
<b>itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>1.000.000</b>	<b>10.435.440</b>	<b>(47.603)</b>	<b>368.240</b>	<b>865.330</b>	<b>72.467.340</b>	<b>19.231.660</b>	<b>104.320.407</b>
<b>1 Ocak 2024</b>								
<b>itibarıyla açılış bakiyesi</b>	<b>1.000.000</b>	<b>10.435.440</b>	<b>(47.603)</b>	<b>368.240</b>	<b>865.330</b>	<b>72.467.340</b>	<b>19.231.660</b>	<b>104.320.407</b>
Transferler	-	-	-	-	438.312	18.793.348	(19.231.660)	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	(3.175.873)	-	(3.175.873)
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi	-	-	-	-	-	(11.761.441)	-	(11.761.441)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	8.303.399	8.303.399
<b>31 Aralık 2024</b>								
<b>itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>1.000.000</b>	<b>10.435.440</b>	<b>(47.603)</b>	<b>368.240</b>	<b>1.303.642</b>	<b>76.323.374</b>	<b>8.303.399</b>	<b>97.686.492</b>

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31ARALIK 2024 TARİHİNDE SONRA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(5.615.393)</b>	<b>4.466.754</b>
<b>Dönem Karı</b>		<b>8.303.399</b>	<b>19.231.660</b>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>		<b>(1.688.028)</b>	<b>(13.951.561)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		20.023	32.553
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		(414)	670
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		5.322	28.677
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	(3.591.785)	684.743
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		-	446.473
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(120.267)	(909.235)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	8	(4.416.591)	(12.070.570)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler		3.624.424	(101.604)
Vergi gideri/(geliri) ile ilgili düzeltmeler		675.862	-
Parasal kayıp/(kazanç)		2.115.398	(2.063.268)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(12.230.764)</b>	<b>(813.345)</b>
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		483.349	(1.617.552)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		6.027	(10.609)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		(10.400.193)	(2.625.077)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(1.021.239)	(728.942)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		27.309	(337.780)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(13.442)	445.017
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.749	15.838
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.172.349)	4.002.484
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(141.975)	43.276
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>(5.615.393)</b>	<b>4.466.754</b>
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>14.417.971</b>	<b>217.907</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(686)	(671)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(347.507)	(335.831)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		14.523.371	373.094
İştiraklerden temettü geliri	13	242.793	181.315
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(1.468.749)</b>	<b>(2.967.114)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	-	3.064.913
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(1.890.722)	(5.320.219)
Ödenen temettü		(3.175.873)	(432.530)
Ödenen faiz		(908.427)	(1.146.716)
Alınan faiz		4.506.273	867.438
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış</b>	<b>4</b>	<b>7.333.829</b>	<b>1.717.547</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>3.036.140</b>	<b>2.172.684</b>
<b>Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/(kazanç) etkisi</b>		<b>(933.241)</b>	<b>(854.091)</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>9.436.728</b>	<b>3.036.140</b>

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Torunlar GYO" veya "Şirket"). Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 54'dir (31 Aralık 2023: 56) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 16).

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

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

#### Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 31 Aralık 2024 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.

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 aynı hak tesisi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi) yapılarak, alışveriş merkezi ve/veya otelin işletme cirosundan Samsun Büyükşehir Belediyesine pay verilmek suretiyle, 30 yıl süre ile işletilmesi; süre sonunda, Samsun Büyükşehir Belediyesine devredilmesi işi ihalesini Şirket'in dahil olduğu ortak girişim grubu kazanmış olup, söz konusu iş ile alakalı olarak, 7 Ocak 2010 tarihinde TTA Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş. 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.

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

#### Bağlı ortaklık

##### *TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.*

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

#### İştirakler

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

##### İştirak

Yeni Gimat GYO A.Ş. ("YeniGimat")

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

##### Faaliyet konusu

Ankamall AVM ve Crowne Plaza Hotel  
mülk sahibi

Marmaris Marina işletmesi

##### *Yeni Gimat*

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

##### *Netsel*

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 11 Mart 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

#### TMS'ye uygunluk beyanı

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

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2024	2.684,55	1,00000	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,44379	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	2,37897	%156

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki 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 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar Finansal tabloların hazırlanış şekli (Devamı)

- Gelir tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti (AVM maliyetleri hariç), yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

#### *Karşılaştırmalı rakamlar*

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulur.

#### **Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi**

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

#### **Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar**

##### Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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



## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar Finansal tabloların hazırlanış şekli (Devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar aşağıdaki gibidir:

#### TTA

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	72.108	21.279
Duran varlıklar	138.036	367.572
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>210.144</b>	<b>388.851</b>
Kısa vadeli yükümlülükler	14.000	34.937
Uzun vadeli yükümlülükler	-	22.223
Özkaynaklar	196.140	331.691
<b>Toplam yükümlülükler ve özsermaye</b>	<b>210.140</b>	<b>388.851</b>
<b>Net dönem karı</b>	<b>74.476</b>	<b>34.437</b>

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

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

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

#### İştirakler

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

Şirket ile iştirakleri arasındaki işlemlerden doğan gerçekleşmemiş karlar ve zararlar Şirket'in iştiraklerdeki payı ölçüsünde düzeltilmiştir. Önemli etkinin sona erdiği tarihteki yatırım, gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar Finansal tabloların hazırlanış şekli (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla iştiraklerdeki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2024 (%)	31 Aralık 2023 (%)
Netsel	44,60	44,60
Yeni Gimat	14,83	14,83

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam varlıklar	20.300.733	19.728.986
Toplam yükümlülükler	4.602.978	433.298
Net dönem karı	(229.300)	11.093.814

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

#### Yeni Gimat

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam varlıklar	19.424.529	19.254.410
Toplam yükümlülükler	4.379.280	229.821
Net dönem karı	(523.732)	10.851.531

#### Netsel

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam varlıklar	876.204	474.576
Toplam yükümlülükler	223.698	203.477
Net dönem karı	294.432	242.283

#### 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.

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

#### 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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

##### a. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır.
- **TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı önemli riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

###### a. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

- **TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk konu standardıdır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararı'nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır. Diğer taraftan, 16 Aralık 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" uyarınca sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletme kapsamında değişikliğe gidilmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

###### b. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **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.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### b. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- **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 açıklamalar 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 açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.
- **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzeltten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
  - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
  - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın İlişisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
  - UFRS 9 Finansal Araçlar;
  - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
  - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 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.

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### b. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 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 Şirket'in bireysel finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

#### İlişkili taraflar

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

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin,
  - (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
  - (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
  - (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
  - (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
  - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
  - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

##### İlişkili taraflar (devamı)

- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri, Torun Ailesi ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir (Not 24).

##### Dövizli işlemler

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

##### Finansal Araçlar

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

###### *Finansal varlıklar*

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

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

###### Finansal varlıkların sınıflandırılması

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

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

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

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

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



# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve "finansman gelirleri - faiz gelirleri" kaleminde gösterilir(Not 21).

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

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

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

##### Kur farkı kazanç ve kayıpları

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

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

##### Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

##### Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

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

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### *Finansal yükümlülükler*

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

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

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

##### Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

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

##### **Türev finansal araçlar**

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

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

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### Avanslar

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

##### Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

##### Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

###### *Kurumlar vergisi*

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

###### *Ertelenmiş vergiler*

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

##### Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder.

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### Kıdem tazminatı karşılığı (Devamı)

Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır.

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 41.828,42 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2023: 23.489,83 TL).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü Şirket'in çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

##### Ödenmiş sermaye

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

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

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

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### Stoklar

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

##### Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

##### Varlıklarda değer düşüklüğü

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

##### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler, binalar, otel ve kongre merkezleri, yurt ve AVM'ler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 20).

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedelleri ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir.,

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Özellikli bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştukları dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

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

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

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

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

##### Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

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



## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

###### Hasılat

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

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

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

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

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

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

###### *Konut ve ofis satışı*

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

###### *Temettü ve faiz geliri:*

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

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### Hisse senedi ihraç primleri

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

##### İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

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

##### Pay başına kazanç

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

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

##### Nakit akım raporlaması

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

##### Netleştirme/mahsup

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

##### Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Not 27).

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

##### *Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü*

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

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

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

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket, 2024 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır. Şirket Yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

31 Aralık 2024	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı(*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m <sup>2</sup> 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

31 Aralık 2023	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı(*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m <sup>2</sup> değeri TL (tam)
Antalya Deepo AVM	8 Ocak 2024	Gelir indirgeme	% 14-46	% 8-40	% 6	-
Mall of Antalya	8 Ocak 2024	Gelir indirgeme	% 14-46	% 8-40	% 6	-
Antalya Kepez arsalar	8 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	16.575
Bursa Korupark AVM	8 Ocak 2024	Gelir indirgeme	% 14-46	% 8-40	% 6	-
Torium AVM ve 2 Yurt	8 Ocak 2024	Gelir indirgeme	% 14-46	% 8-40	% 6	-
Bursa Zafer Plaza AVM	8 Ocak 2024	Gelir indirgeme	% 14-46	% 8-40	% 6	-
Mall of İstanbul AVM	8 Ocak 2024	Gelir indirgeme	% 14-46	% 8-40	% 6	-
Torun Tower	8 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	168.490
Paşabahçe projesi	8 Ocak 2024	Gelir indirgeme	% 16-48	% 8-40	% 8	-
İstanbul İkitelli						
Kayabaşı arsa	8 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	23.245
Karaköy Otel projesi	8 Ocak 2024	Gelir indirgeme	% 14-46	% 8-40	% 6	-
Bursa Korupark						
bağımsız bölümler	8 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	42.880
5.Levent Çarşı	8 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	186.711
MOİ Ofis ve Ticari	8 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	107.519
MOİ 2. Etap Ofis ve Ticari	8 Ocak 2024	Gelir indirgeme	% 14-46	% 8-40	% 6	-
MOİ 3. Etap	8 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	50.099
Torun Center Ofis ve Ticari	8 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	253.906

(\*) 16 Kasım 2019 tarihinde uygulamaya konulan 32 sayılı kararname kapsamında AVM'lerin aylık kira bedelleri TL üzerinden tespit edilmektedir. Buna bağlı olarak ileriye dönük projeksiyonlarda TL kira gelirlerinden dolayı yola çıkılarak, TL nakit akışlarından iskonto oranlarını TL cinsinden hesaplanmıştır.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Lokasyon	Gayrimenkul Türü	Rapor Numarası	31 Aralık 2024 Gerçeğe Uygun Değer
Mall of İstanbul AVM	Başakşehir/İstanbul	AVM	2024/457	29.300.000
Bursa Korupark AVM	Osmangazi/Bursa	AVM	2024/454	12.554.300
Torun Center	Şişli/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2024/461	10.924.945
Mall of İstanbul Konut & Ofisler	Başakşehir/İstanbul	Konut & Ofis	2024/458	252.756
Mall of İstanbul 2. Etap	Başakşehir/İstanbul	Otel & Residence	2024/465	5.678.000
Torium AVM	Esenyurt/İstanbul	AVM	2024/455	3.325.100
Deepo AVM	Kepez/Antalya	AVM	2024/463	4.147.300
Mall of Antalya AVM	Kepez/Antalya	AVM	2024/463	5.623.400
Bursa Zafer Plaza	Osmangazi/Bursa	AVM	2024/453	1.713.800
Korupark Bağımsız Bölümler	Osmangazi/Bursa	Ticari Ünite & Ofis	2024/459	176.466
Levent Çarşı	Eyüpsultan/İstanbul	Ticari Ünite	2024/464	707.859
Torium Yurtlar	Esenyurt/İstanbul	Öğrenci Yurdu	2024/455	494.202
Paşabahçe arazi	Beykoz/İstanbul	Arsa	2024/462	6.246.099
Karaköy Otel	Beyoğlu/İstanbul	Otel projesi	2024/466	1.616.100
Kepez Arsalar	Kepez/Antalya	Arsa	2024/450	618.656
Kayabaşı Arsa	Başakşehir/İstanbul	Arsa	2024/449	888.636
Mall of İstanbul 3.Etap	Başakşehir/İstanbul	Arsa	2024/451	385.185

##### 2.7 Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

#### NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Torunlar GYO'nun raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından proje bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Torunlar GYO'nun her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Şirket'in finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Şirket'in faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen faaliyet kolunda takip etmektedir. Yönetim, kar veya zarar tablosunda finansman geliri/gideri öncesindeki faaliyet karına kadar bölümlerinin performansını takip edip değerlendirmektedir. Şirket'in finansman faaliyetlerini oluşturan kredi ve mevduatların tamamı projeler ile eşlendirilemediği ve genellikle karma projeler ile ilgili oldukları için Yönetim finansman faaliyetlerini bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. Buna ek olarak Yönetim, toplam varlık ve yükümlülüklerini de bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. 31 Aralık 2024 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı / (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman gelirleri (giderleri), net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
<b>Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri</b>								
Mall of İstanbul AVM	2.632.555	2.070.097	3.228.386	5.309.590	-	-	5.309.590	85.283
Korupark AVM	1.144.452	923.629	1.475.803	2.398.547	-	-	2.398.547	11.864
Torun Tower	209.471	209.231	-	(3.913.032)	-	-	(3.913.032)	-
Torium AVM	545.618	293.223	117.014	410.224	-	-	410.224	31.753
Mall of Antalya	555.717	409.303	508.398	917.701	-	-	917.701	11.212
Antalya Deepo AVM	384.545	296.081	(1.055)	295.026	-	-	295.026	34.483
Mall of İstanbul otel, kongre merkezi ve ofisler	99.354	86.688	291.848	378.489	-	-	378.489	12.387
Zafer Plaza AVM	234.974	203.393	355.918	559.311	-	-	559.311	-
Torun Center	300.777	284.456	(1.571.612)	(1.304.813)	-	-	(1.304.813)	77.366
5. Levent çarşı	29.682	26.330	(109.504)	(99.549)	-	-	(99.549)	-
Torium Yurtlar	22.667	20.703	104.089	124.792	-	-	124.792	-
Korupark bağımsız bölümler	2.105	1.390	(10.130)	(8.740)	-	-	(8.740)	-
Mall of İstanbul konut ve Ofisler	3.485	2.360	(29.874)	(27.512)	-	-	(27.512)	1.321
<b>Ara toplam</b>	<b>6.165.402</b>	<b>4.826.884</b>	<b>4.359.281</b>	<b>5.040.034</b>	-	-	<b>5.040.034</b>	<b>265.669</b>
<b>Konut ve ofis projeleri</b>								
Torun Center	372.077	176.258	-	357.219	-	-	357.219	-
Korupark 3. Etap Konutlar	85.336	53.557	-	53.557	-	-	53.557	-
Mall of İstanbul High Residence	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul Yatay Office	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Levent Projesi	5.650.741	2.631.131	-	2.593.771	-	-	2.593.771	-
<b>Ara toplam</b>	<b>6.108.154</b>	<b>2.860.946</b>	-	<b>3.004.547</b>	-	-	<b>3.004.547</b>	-
<b>İnşa aşamasında olan projeler</b>								
5. Levent Projesi 2.Etap	-	-	-	-	-	-	-	2.062.745
Paşabahçe projesi	-	-	301.010	301.010	-	-	301.010	79.558
Karaköy Otel	-	-	(100.678)	(100.678)	-	-	(100.678)	2.280
<b>Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller</b>								
Kayabaşı arsası	-	-	(136.988)	(136.988)	-	-	(136.988)	-
Antalya Kepez Arsalar	-	-	2.885	2.885	-	-	2.885	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	(8.919)	(8.919)	-	-	(8.919)	-
<b>İştirakler</b>								
ANKAmall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	(111.950)	-	(111.950)	-
Netsel	-	-	-	-	189.278	-	189.278	-
TTA	-	-	-	-	42.939	-	42.939	-
Dağıtılmamış	12	(262.585)	-	(399.584)	-	1.156.687	757.103	-
<b>Toplam</b>	<b>12.273.568</b>	<b>7.425.245</b>	<b>4.416.591</b>	<b>7.702.307</b>	<b>120.267</b>	<b>1.156.687</b>	<b>8.979.261</b>	<b>2.410.252</b>

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

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2023 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı / (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman gelirleri (giderleri), net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
<b>Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri</b>								
Mall of İstanbul AVM	2.572.851	2.045.348	4.207.542	6.195.660	-	-	6.195.660	96.314
Korupark AVM	1.167.178	922.127	2.055.372	2.965.553	-	-	2.965.553	14.945
Torun Tower	512.155	505.261	3.629.141	4.122.024	-	-	4.122.024	-
Torium AVM	535.338	285.482	381.794	656.275	-	-	656.275	58.722
Mall of Antalya	577.312	425.611	98.527	684.659	-	-	684.659	37.354
Antalya Deepo AVM	415.239	324.816	267.397	423.321	-	-	423.321	4.314
Mall of İstanbul otel, kongre merkezi ve ofisler	155.744	152.834	420.997	568.094	-	-	568.094	29.749
Zafer Plaza AVM	219.301	185.717	8.530	193.270	-	-	193.270	-
Torun Center	158.425	140.878	1.766.619	1.777.577	-	-	1.777.577	-
5. Levent çarşı	22.917	19.361	(232.457)	(239.672)	-	-	(239.672)	64
Torium Yurtlar	19.731	14.402	130.496	144.896	-	-	144.896	-
Korupark bağımsız bölümler	2.320	1.468	(59.628)	(61.004)	-	-	(61.004)	-
Mall of İstanbul konut ve Ofisler	4.574	3.731	(57.129)	(53.528)	-	-	(53.528)	26.352
<b>Ara toplam</b>	<b>6.363.085</b>	<b>5.027.036</b>	<b>12.617.201</b>	<b>17.377.125</b>	-	-	<b>17.377.125</b>	<b>267.814</b>
<b>Konut ve ofis projeleri</b>								
Torun Center	562.309	253.704	-	253.704	-	-	253.704	-
Korupark 3. Etap Konutlar	17.699	8.101	-	8.101	-	-	8.101	-
Mall of İstanbul High Residance	67.171	29.567	-	29.567	-	-	29.567	-
Mall of İstanbul Yatay Office	1.005	479	-	479	-	-	479	-
5. Levent Projesi	2.585	1.237	-	1.236	-	-	1.236	-
<b>Ara toplam</b>	<b>650.769</b>	<b>293.088</b>	-	<b>293.087</b>	-	-	<b>293.087</b>	-
<b>İnşa aşamasında olan projeler</b>								
5. Levent Projesi 2.Etap	-	-	-	-	-	-	-	948.374
Paşabahçe projesi	-	-	(589.434)	(589.434)	-	-	(589.434)	31.743
Karaköy Otel	-	-	77.462	77.462	-	-	77.462	36.274
<b>Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller</b>								
Kayabaşı arsası	-	-	(58.378)	(58.378)	-	-	(58.378)	-
Antalya Kepez Arsalar	-	-	50.693	50.693	-	-	50.693	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	(26.974)	(26.974)	-	-	(26.974)	-
<b>İştirakler</b>								
ANKAmall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	787.401	-	787.401	-
Netsel	-	-	-	-	108.059	-	108.059	-
TTA	-	-	-	-	13.775	-	13.775	-
Dağıtılmamış	8	(132)	-	(48.054)	-	1.246.898	1.198.844	-
<b>Toplam</b>	<b>7.013.862</b>	<b>5.319.992</b>	<b>12.070.570</b>	<b>17.075.527</b>	<b>909.235</b>	<b>1.246.898</b>	<b>19.231.660</b>	<b>1.284.205</b>

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	2	-
Banka	9.653.147	3.062.206
Vadesiz mevduatlar	263.892	43.724
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	9.389.255	3.018.482
Diğer hazır değerler	7.951	536
	<b>9.661.100</b>	<b>3.062.742</b>

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	9.661.100	3.062.742
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(224.372)	(26.602)
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>9.436.728</b>	<b>3.036.140</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
30 güne kadar	9.389.255	137.147
30 – 90 gün arası	-	2.881.335
	<b>9.389.255</b>	<b>3.018.482</b>

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

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	2.535	89.436	51.624	2.194.150
Avro	1.547	56.831	2.674	125.758
		<b>146.267</b>		<b>2.319.908</b>

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024 (%)	31 Aralık 2023 (%)
ABD Doları	2,50	3,75
Avro	1,50	3,00
Türk Lirası	50,12	40,25



## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>Finansal borçlanmalar</b>		
Banka kredileri	95.949	599.984
<b><i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i></b>	<b>95.949</b>	<b>599.984</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	776.402	1.797.714
<b><i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i></b>	<b>776.402</b>	<b>1.797.714</b>
Banka kredileri	1.130.171	2.864.134
<b><i>Uzun vadeli borçlanmalar</i></b>	<b>1.130.171</b>	<b>2.864.134</b>
<b>Toplam borçlanmalar</b>	<b>2.002.522</b>	<b>5.261.832</b>

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen toplam 7.775.706 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 13.343.830 TL).

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>Banka kredileri</b>		
Kısa vadeli banka kredileri	95.949	599.984
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	776.402	1.797.714
Uzun vadeli banka kredileri	1.130.171	2.864.134
<b>Toplam borçlar</b>	<b>2.002.522</b>	<b>5.261.832</b>

31 Aralık 2024	Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Ağırlıklı Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	40,03	TL	95.949	95.949
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	56,31	TL	776.402	776.402
Uzun vadeli banka kredileri	56,92	TL	1.130.171	1.130.171
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>2.002.522</b>

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2023	Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Ağırlıklı Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	44,03	TL	599.984	599.984
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	30,68 8,39	TL Avro	1.772.554 535	1.772.554 25.160
Uzun vadeli banka kredileri	33,26 8,39	TL Avro	2.554.905 6.575	2.554.905 309.229
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>5.261.832</b>

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
2025	-	1.092.555
2026	776.402	1.147.914
2027 ve sonrası	353.769	623.665
	<b>1.130.171</b>	<b>2.864.134</b>

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
<b>1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>5.261.832</b>	<b>10.478.620</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	3.064.913
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.890.722)	(5.320.219)
Kur farkı gideri	-	446.473
Parasal kayıp/kazanç, net	(1.374.649)	(3.813.420)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	6.061	405.465
<b>31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>2.002.522</b>	<b>5.261.832</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>		
Verilen sipariş avansları	172.490	280.795
Gelecek aylara ait giderler	92.150	168.595
	<b>264.640</b>	<b>449.390</b>

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>		
Verilen sipariş avansları	5.809	5.808
Gelecek yıllara ait giderler	3.999	6
	<b>9.808</b>	<b>5.814</b>

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>		
Alınan avanslar (*)	2.669.882	173.499
Ertelenmiş gelirler	80.068	114.493
	<b>2.749.950</b>	<b>287.992</b>

(\*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 133.952 TL'lik kısmı Mall of İstanbul 2. Etap projesi, 2.485.718 TL'lik kısmı 5. Levent projesine, 50.212 TL'lik kısmı diğer projelere ait avanslardan oluşmaktadır.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>		
Alınan avanslar (*)	-	5.709.895
Ertelenmiş Gelirler	223	297
	<b>223</b>	<b>5.710.192</b>

(\*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş uzun vadeli satış taahhütlerinin tamamı 5. Levent projesinin 2.Etabından oluşmaktadır. İlgili avans tutarının 3.254.640 TL'si peşin olarak, 2.455.255 TL'si alacak senedi olarak alınmıştır.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Ticari alacaklar	320.745	468.968
Alacak senetleri (*)	647.739	574.197
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	33.040	1.010.402
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(22.716)	(33.318)
	<b>978.808</b>	<b>2.020.249</b>

<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Alacak senetleri (*)	49.651	72.085
	<b>49.651</b>	<b>72.085</b>

(\*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 550.114 TL'si 5. Levent 2. Etap projesine ait henüz teslimi yapılmamış olan dairelerin satışlarından, 18.915 TL'si Mall of İstanbul projesinden, 126.840 TL'si Torun Center projesinden, 1.521 TL'si 5. Levent projesinden oluşmaktadır.

Beklenen kredi zararları karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

#### Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri

	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>Dönem başı</b>	<b>(33.318)</b>	<b>(54.034)</b>
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	(2.153)
Konusu kalmayan karşılıklar	414	1.483
Parasal kazanç/(kayıp)	10.188	21.386
<b>Dönem sonu</b>	<b>(22.716)</b>	<b>(33.318)</b>

Karşılık ayrılan beklenen kredi zararları yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
3 – 6 ay arası	-	(1.683)
6 aydan daha uzun	(22.716)	(31.635)
	<b>(22.716)</b>	<b>(33.318)</b>

<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Ticari borçlar	180.185	367.257
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	95.954	58.776
Borç senetleri	-	49.996
	<b>276.139</b>	<b>476.029</b>

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Uzun vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	68.390	38.307
	<b>68.390</b>	<b>38.307</b>

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

### NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2024
<b>Alışveriş Merkezleri ve ofisler</b>						
Mall of İstanbul AVM	25.988.179	85.283	(1.848)	-	3.228.386	29.300.000
Torun Tower	17.902.968	-	(17.902.968)	-	-	-
Bursa Korupark AVM	11.066.633	11.864	-	-	1.475.803	12.554.300
Torun Center	12.655.705	77.366	(236.514)	-	(1.571.612)	10.924.945
Torium AVM	3.176.333	31.753	-	-	117.014	3.325.100
Antalya Deepo AVM (*)	4.114.795	34.483	(923)	-	(1.055)	4.147.300
Mall of Antalya (*)	5.103.790	11.212	-	-	508.398	5.623.400
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi - 2	5.373.765	12.387	-	-	291.848	5.678.000
Bursa Zafer Plaza AVM	1.357.882	-	-	-	355.918	1.713.800
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	281.309	1.321	-	-	(29.874)	252.756
Korupark bağımsız bölümler	186.596	-	-	-	(10.130)	176.466
5. Levent çarşı	817.363	-	-	-	(109.504)	707.859
Torium Yurt 1	155.208	-	-	-	65.693	220.901
Torium Yurt 2	234.905	-	-	-	38.396	273.301
<b>İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>						
Paşabahçe arazisi	5.865.531	79.558	-	-	301.010	6.246.099
Karaköy otel	1.714.498	2.280	-	-	(100.678)	1.616.100
<b>Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller</b>						
Antalya Kepez Arsalar	621.313	-	(5.542)	-	2.885	618.656
Kayabaşı arsa	1.025.624	-	-	-	(136.988)	888.636
Mall of İstanbul 3. Etap	394.104	-	-	-	(8.919)	385.185
	<b>98.036.501</b>	<b>347.507</b>	<b>(18.147.795)</b>	<b>-</b>	<b>4.416.591</b>	<b>84.652.804</b>

(\*) Antalya Deepo AVM ve Mall of Antalya AVM'nin, GYO Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine uygun hale getirilebilmesini teminen Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihine kadar ek süre verilmesine ilişkin talebi, Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı'nın Kurumsal Yatırımcılar Dairesi tarafından Şirket'e gönderilen 6 Aralık 2024 tarihli yazısında onaylanmıştır.

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2023
<b>Alışveriş Merkezleri ve ofisler</b>						
Mall of İstanbul AVM	21.684.323	96.314	-	-	4.207.542	25.988.179
Torun Tower	14.273.827	-	-	-	3.629.141	17.902.968
Bursa Korupark AVM	8.996.316	14.945	-	-	2.055.372	11.066.633
Torun Center	10.334.856	-	(271.490)	825.720	1.766.619	12.655.705
Torium AVM	2.735.817	58.722	-	-	381.794	3.176.333
Antalya Deepo AVM	3.843.084	4.314	-	-	267.397	4.114.795
Mall of Antalya	4.967.909	37.354	-	-	98.527	5.103.790
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi - 2	-	-	-	-	-	-
Bursa Zafer Plaza AVM	4.882.125	29.749	-	40.894	420.997	5.373.765
Mall of İstanbul	1.349.352	-	-	-	8.530	1.357.882
Konut ve Ofisler	-	-	-	-	-	-
Korupark bağımsız bölümler	312.086	26.352	-	-	(57.129)	281.309
5. Levent çarşı	246.224	-	-	-	(59.628)	186.596
Torium Yurt 1	1.049.756	64	-	-	(232.457)	817.363
Torium Yurt 2	91.424	-	-	-	63.784	155.208
	168.193	-	-	-	66.712	234.905
<b>İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>						
Paşabahçe arazisi	6.423.222	31.743	-	-	(589.434)	5.865.531
Karaköy otel	1.600.762	36.274	-	-	77.462	1.714.498
<b>Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller</b>						
Antalya Kepez Arsalar	570.620	-	-	-	50.693	621.313
Kayabaşı arsa	1.084.002	-	-	-	(58.378)	1.025.624
Mall of İstanbul 3. Etap	421.078	-	-	-	(26.974)	394.104
	<b>85.034.976</b>	<b>335.831</b>	<b>(271.490)</b>	<b>866.614</b>	<b>12.070.570</b>	<b>98.036.501</b>

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerindeki kredilerden kaynaklanan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>			
	Orijinal Tutar	Orijinal Tutar	Döviz cinsi	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Torun Tower	130.000	130.000	Avro	4.775.706	6.124.891
Mall of İstanbul	1.500.000	2.165.682	TL	1.500.000	2.165.682
Bursa Korupark AVM	1.500.000	2.165.682	TL	1.500.000	2.165.682
Mall of Antalya - Deepo	-	2.887.575	TL	-	2.887.575
				<b>7.775.706</b>	<b>13.343.830</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 9 - STOKLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)</b>		
- Torun Center projesi (1)	3.176.488	3.045.584
- Mall of İstanbul 2.etap (High Residence) (2)	864.844	864.844
- 5.Levent projesi (3)	61.354	72.230
- Mall of İstanbul projesi (4)	37.236	37.236
- Torium (5)	5.995	5.995
- Korupark 3. etap	325	21.227
- 5.Levent projesi 2.Etap (6)	1.979.450	-
	<b>6.125.692</b>	<b>4.047.116</b>

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>Konutlar ve ofis projeleri (uzun vadeli)</b>		
- 5.Levent projesi 2.Etap (6)	-	3.376.417
	<b>-</b>	<b>3.376.417</b>

- (1) Torun Center Projesinde 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla geriye 45.479,39 m<sup>2</sup>'lik 271 adet konut, 885 m<sup>2</sup>'lik 7 adet iş yeri stoğu kalmıştır.
- (2) Mall Of İstanbul II.Etap projesinde 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla geriye 11.028 m<sup>2</sup>'lik 46 adet rezidans stoğu kalmıştır.
- (3) 5.Levent projesinde 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla geriye 1.107 m<sup>2</sup>'lik 8 adet konut stoğu kalmıştır.
- (4) Mall Of İstanbul projesinde 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla geriye 116 m<sup>2</sup>'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.
- (5) Torium Evleri projesinde 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla geriye 189 m<sup>2</sup>'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.
- (6) 5.Levent 2.Etap projesinde Aralık 2024 itibari ile tapu verilmeye başlanmış olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 80.830,10 m<sup>2</sup>'lik 481 adet konut, 3.325,68 m<sup>2</sup>'lik 20 adet işyeri stoğu kalmıştır.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Peşin ödenen vergi ve fonlar	162.292	30.116
İş avansları	987	198
Diğer	5.121	9.666
	<b>168.400</b>	<b>39.980</b>

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</b>		
Ödenecek vergi ve fonlar	70.979	92.550
Diğer	8.492	208
	<b>79.471</b>	<b>92.758</b>

#### NOT 11- FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	5.391.775	1.770.257
	<b>5.391.775</b>	<b>1.770.257</b>

Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	5.091.052	282.858
	<b>5.091.052</b>	<b>282.858</b>

#### a) İtfa edilmiş maliyetle ölçülen

##### Borçlanma senetleri:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Eurobond (*)	6.999.077	2.053.115
Yurt İçi Tahvil	3.483.750	-
	<b>10.482.827</b>	<b>2.053.115</b>

(\*) Söz konusu Eurobond'un yıllık en düşük getiri oranı yüzde 5,98 ve en yüksek getiri oranı ise 9,97'dir.



## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 12 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	1.655	-
Diğer çeşitli alacaklar	10.016	22.727
	<b>11.671</b>	<b>22.727</b>

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	-	1.708
	<b>-</b>	<b>1.708</b>

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
Alınan depozito ve teminatlar	46.607	64.914
İlişkili taraflardan diğer borçlar	31	-
Diğer	60	307
	<b>46.698</b>	<b>65.221</b>

#### NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	2.548.536	14,83	2.821.346
TTA	40,00	168.120	40,00	132.677
Netsel	44,60	235.750	44,60	120.909
		<b>2.952.406</b>		<b>3.074.932</b>

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>Dönem başı</b>	<b>3.074.932</b>	<b>2.347.012</b>
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	77.328	895.460
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	42.939	13.775
İştiraklerden alınan temettüleri	(242.793)	(181.315)
<b>Dönem sonu</b>	<b>2.952.406</b>	<b>3.074.932</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yeni Gimat	(111.950)	787.401
Netsel	189.278	108.059
TTA	42.939	13.775
<b>Toplam</b>	<b>120.267</b>	<b>909.235</b>

#### NOT 14 - KARŞILIKLAR

##### Kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dava karşılıkları	50.986	67.387
	<b>50.986</b>	<b>67.387</b>

(\*) Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Aralık 2024 itibarıyla 50.986 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2023: 67.387 TL). 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 58 adet maddi ve manevi tazminat davası, 2 adet iş davası, 94 adet alacak davası, 4 adet tapu tescil, 43 adet icra ve 38 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 50.986 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. (31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla açılmış 73 adet maddi ve manevi tazminat davası, 80 adet iş davası, 31 adet alacak davası, 6 adet tapu tescil, 39 adet icra ve 20 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.). Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir. Şirket ortaklarının taraf olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

##### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	4.476	6.887
	<b>4.476</b>	<b>6.887</b>

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı 46.655,43 TL'dir (1 Ocak 2024: 35.058,58 TL).

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 14 – KARŞILIKLAR (Devamı)

##### Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
1 Ocak itibarıyla karşılık	6.887	14.692
Hizmet maliyeti	3.302	2.293
Faiz maliyeti	3.551	2.466
Ödenen kıdem tazminatları	-	-
Parasal kayıp/(kazanç)	(9.264)	(12.564)
<b>31 Aralık itibarıyla karşılık</b>	<b>4.476</b>	<b>6.887</b>

#### NOT 15 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar	1.183.868	991.224

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
0-1 yıl arası	7.646.402	7.646.402
1-5 yıl arası	45.277.603	45.277.603
5-10 yıl arası	66.155.007	66.155.007

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 15 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

##### Sirket tarafından verilen

##### Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	86.123	120.756
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	<b>86.123</b>	<b>120.756</b>

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2024 itibarıyla %8'dir (31 Aralık 2023: %13).

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
Avro	130.000	4.775.706	130.000	6.124.891
TL	3.000.000	3.000.000	7.218.939	7.218.939
		<b>7.775.706</b>		<b>13.343.830</b>

31 Aralık 2023 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 7.775.706 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 13.343.830 TL). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM, Mall of Antalya, Antalya Deepo AVM ve Torun Tower'a ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	A Grubu (%)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	(bin adet)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Aziz Torun	37,41	200.328	-	173.740	374.068	374.068
Mehmet Torun	37,41	-	200.312	173.740	374.052	374.052
Torunlar Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	0,03	142	142	-	284	284
Mahmut Karabıyık	0,01'den az	-	16	-	16	16
Diğer hissedarlar	0,01'den az	-	-	8	8	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	251.572	251.572	251.572
<b>Nominal sermaye</b>		<b>200.470</b>	<b>200.470</b>	<b>599.060</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
<b>Sermaye düzeltmesi farkları</b>		<b>2.200.280</b>	<b>2.094.560</b>	<b>6.140.600</b>	<b>10.435.440</b>	<b>10.435.440</b>
<b>Düzeltilmiş sermaye</b>		<b>2.400.750</b>	<b>2.295.030</b>	<b>6.739.660</b>	<b>11.435.440</b>	<b>11.435.440</b>

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

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

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Konut ve ofis satış gelirleri	5.895.624	650.769
Kira gelirleri	5.065.196	5.231.612
Ortak alan gelirleri	1.312.737	1.131.473
Diğer	11	8
	<b>12.273.568</b>	<b>7.013.862</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(3.247.207)	(357.681)
Ortak alan giderleri	(1.223.877)	(1.246.894)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(114.642)	(89.155)
Diğer	(262.597)	(140)
	<b>(4.848.323)</b>	<b>(1.693.870)</b>
<b>Brüt kar</b>	<b>7.425.245</b>	<b>5.319.992</b>

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 18 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Personel giderleri	(68.566)	(63.502)
Taşınmaz giderleri	(61.595)	(82.577)
Vergi, resim ve harçlar	(50.046)	(126.261)
Amortisman giderleri	(16.018)	(26.042)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(11.137)	(8.874)
Danışmanlık giderleri	(9.846)	(6.415)
Bağışlar	(9.243)	(1.096)
Dava ve şüpheli alacak karşılık giderleri	(7.065)	(39.199)
Diğer	(6.781)	(12.460)
	<b>(240.297)</b>	<b>(366.426)</b>

Pazarlama giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Reklam ve tanıtım giderleri	(35.792)	(49.502)
Personel giderleri	(19.347)	(16.967)
Amortisman giderleri	(4.005)	(6.511)
Danışmanlık giderleri	(3.018)	(722)
Konut satışı pazarlama giderleri	-	(51.478)
Diğer	(3.574)	(5.450)
	<b>(65.736)</b>	<b>(130.630)</b>

#### NOT 19 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Satılan konut maliyetleri	(3.247.207)	(357.681)
Ortak alan giderleri	(1.223.877)	(1.246.894)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(114.642)	(89.155)
Personel giderleri	(87.913)	(80.469)
Taşınmaz giderleri	(61.595)	(82.577)
Vergi, resim ve harçlar	(50.046)	(126.261)
Reklam giderleri	(35.792)	(49.502)
Amortisman giderleri	(20.023)	(32.553)
Danışmanlık giderleri	(12.864)	(7.137)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(11.137)	(8.874)
Bağışlar	(9.243)	(1.096)
Dava ve şüpheli alacak karşılık gideri	(7.065)	(39.199)
BIST giderleri	-	(1.764)
Konut satışı pazarlama giderleri	-	(51.478)
Diğer	(272.952)	(16.286)
	<b>(5.154.356)</b>	<b>(2.190.926)</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

<b>Diğer faaliyet gelirleri</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2024</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2023</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not 8)	4.416.591	12.070.570
Kur farkı gelirleri, net	54.957	48.783
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 7)	414	1.392
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen kazançlar	-	101.604
Sabit kıymet satışı	-	14.820
Diğer	79.707	33.154
	<b>4.551.669</b>	<b>12.270.323</b>
<b>Diğer faaliyet giderleri</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2024</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2023</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış zararı (*)	(3.624.424)	-
Kur farkı gideri	(39.677)	-
Diğer (**)	(304.473)	(17.732)
	<b>(3.968.574)</b>	<b>(17.732)</b>

(\*) Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararının (3.823.644) TL'lik kısmı Nisan 2024 tarihinde satışı gerçekleşen Torun Tower projesine ait satış zararı, 199.220'lik kısmı ise Torun Center satışlarına ait satış karıdır.

(\*\*) Diğer giderlerin (291.734) TL tutarı Torun Tower tapu harcı bedelidir.

#### NOT 21 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

<b>Finansman gelirleri</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2024</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2023</b>
Vadeli mevduat faiz gelirleri	4.506.273	867.438
Kambiyo karları	918.632	105.135
	<b>5.424.905</b>	<b>972.573</b>
<b>Finansman giderleri</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2024</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2023</b>
Faiz giderleri	(914.488)	(1.552.181)
Kambiyo zararları	(3.008)	(753)
Türev araçlardan finansal giderler	-	-
	<b>(917.496)</b>	<b>(1.552.934)</b>



## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 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. 2024 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 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2023: %0).

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
<b>Açılış bakiyesi</b>	-	-
Geçmiş yıl karlarıyla ilişkilendirilen	(11.761.441)	-
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(675.862)	-
<b>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü</b>	<b>(12.437.303)</b>	-

##### Kayıtlara alınan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğüne atfolunan kalemler aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	Toplam Geçici farklar 31 Aralık 2024	Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü) 31 Aralık 2024
Ticari alacaklara karşı düzenlemeler	(10.555)	3.167
Stoklar	(5.478.334)	1.643.500
Verilen avanslar	1.913	(574)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar	47.005.385	(14.101.614)
Kullanılmamış izin karşılığı	(2.551)	765
Ertelenmiş gelirler	(2.717)	815
Dava karşılıkları	(50.986)	15.295
Kıdem tazminatı karşılığı	(4.476)	1.343
		<b>(12.437.303)</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 23 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Hissedarlara ait net kar	8.303.399	19.231.660
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (bin TL)	1.000.000	1.000.000
<b>Hisse başına kazanç (bin TL)</b>	<b>8,30</b>	<b>19,23</b>

#### NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Torun AVM	-	980.099
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	13.966	-
Trn Otel	19.074	20.226
Diğer	-	10.077
	<b>33.040</b>	<b>1.010.402</b>

İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Torun AVM (*)	91.550	53.687
Mehmet Torun	68.390	38.307
Torun Center	4.404	3.984
Torunlar Gıda	-	1.105
	<b>164.344</b>	<b>97.083</b>

(\*) Torun AVM, Şirket'in sahip olduğu Mall of İstanbul, Mall of Antalya, Deepo Avm, İstanbul Torium AVM ve Bursa Korupark AVM'lerinin işletmeciliğini yapmaktadır. AVM'ler için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, AVM'lere ait aylık TL bazındaki kiracılara kestiği kira bedeli faturaları toplamı üzerinden (KDV hariç) %2 yönetim ücreti ödenmektedir. Aynı zamanda AVM'lerde sinemalar ve bazı eğlence bölümlerinde kiracı durumunda bulunmaktadır. Torun AVM'ye ait borç ve alacak bakiyeleri netlenerek gösterilmektedir. Torun AVM ile olan işlemler normal piyasa koşulları ve piyasa fiyatları üzerinden gerçekleştirilmiştir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

##### İlişkili taraflara yapılan satışlar

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Torun AVM (*)	239.771	244.412
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş. (**)	243.889	209.925
Trn Otel	148.135	202.516
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş.	27.391	-
Diğer	4.552	10.380
	<b>663.738</b>	<b>667.233</b>

(\*) Torun AVM, Şirket'in sahip olduğu Mall of İstanbul, Mall of Antalya, Deepo Avm, İstanbul Torium AVM ve Bursa Korupark AVM'lerinin işletmeciliğini yapmaktadır. AVM'ler için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, AVM'lere ait aylık TL bazındaki kiracılara kestiği kira bedeli faturaları toplamı üzerinden (KDV hariç) %2 yönetim ücreti ödenmektedir. Aynı zamanda AVM'lerde sinemalar ve bazı eğlence bölümlerinde kiracı durumunda bulunmaktadır. Torun AVM'ye ait borç ve alacak bakiyeleri netlenerek gösterilmektedir. Torun AVM ile olan işlemler normal piyasa koşulları ve piyasa fiyatları üzerinden gerçekleştirilmiştir.

(\*\*) Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Şirket'in sahip olduğu Zafer Plaza AVM'nin işletmeciliğini yapmaktadır. Zafer Plaza AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, Torunlar GYO 31 Aralık 2024 dönemi için 243.889 TL ve 31 Aralık 2023 dönemi için 209.925 TL kira geliri elde etmiştir.

##### İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Torun Yapı San. ve Tic. A.Ş. (*)	1.764.044	122.247
Torun AVM	769.450	584.077
Torunlar Gıda	11.911	11.167
Trn Otel	9.547	7.073
Diğer	10.042	4.531
	<b>2.564.993</b>	<b>729.095</b>

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve faiz giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Faiz gelirleri:</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2024</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2023</b>
Torun AVM	11.514	5.286
Torunlar Gıda	3.360	2.721
Diğer	23	531
Torun Yapı	489	3.175
	<b>15.386</b>	<b>11.713</b>
<b>Faiz giderleri:</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2024</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2023</b>
Başkent Doğalgaz	3.600	-
Zafer Plaza	2.958	2.203
Torunlar Gıda	2.092	752
Torun Yapı	-	1.881
TRN AVM.A.Ş.	-	146
Trn Otel İşletmeciliği	-	1.676
Diğer	4	123
	<b>8.654</b>	<b>6.781</b>
<b>Üst Yönetime Sağlanan Faydalar</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2024</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2023</b>
Ücret ve primler	19.807	23.782

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

#### Finansal varlıklar

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

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

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

#### Finansal yükümlülükler

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

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

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerlerinden taşınmaktadır.

#### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	13.954.503	70.698.301

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	33.884.982	64.151.519

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### *Yatırım amaçlı gayrimenkuller*

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin iskonto oranlarında %0,5 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kar 2.114.900 TL az, 2.165.200 TL fazla olacaktır (31 Aralık 2023: 4.367.263 TL az, 5.256.652 TL fazla). 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihi itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

	İskonto Oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
<b>31 Aralık 2024</b>				
Mall of İstanbul AVM	%22	%0,5	900.000	(900.000)
Korupark AVM	%22	%0,5	382.900	(367.800)
Paşabahçe	%22	%0,5	199.100	(190.700)
Mall of Antalya AVM	%22	%0,5	171.000	(164.100)
Mall of İstanbul 2.Etap	%22	%0,5	234.000	(225.000)
Ofis ve Ticari Alanlar				
Deepo AVM	%22	%0,5	126.200	(121.300)
Torium AVM	%22	%0,5	100.400	(96.500)
Zafer Plaza AVM	%22	%0,5	51.600	(49.500)
	<b>Ortalama</b>		<b>Gerçeğe</b>	<b>Gerçeğe</b>
	<b>iskonto</b>	<b>Duyarlılık</b>	<b>uygun</b>	<b>uygun</b>
	<b>oranı</b>	<b>analizi</b>	<b>değer</b>	<b>değer</b>
<b>31 Aralık 2023</b>			<b>üzerindeki</b>	<b>üzerindeki</b>
			<b>kar etkisi</b>	<b>zarar etkisi</b>
Mall of İstanbul AVM	%22	%0,5	2.165.685	(1.732.548)
Korupark AVM	%22	%0,5	924.026	(786.866)
Paşabahçe	%23	%0,5	376.252	(334.093)
Mall of Antalya AVM	%22	%0,5	425.918	(353.729)
Mall of İstanbul 2.Etap	%22	%0,5	467.788	(395.598)
Ofis ve Ticari Alanlar				
Deepo AVM	%22	%0,5	339.291	(288.758)
Torium AVM	%22	%0,5	259.882	(223.787)
Kemankeş	%21	%0,5	188.472	(159.236)
Zafer Plaza AVM	%22	%0,5	109.338	(92.648)

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 26- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

#### Likidite riski

31 Aralık 2024 ve 2023 itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Kısa vadeli borçlanmalar	95.949	107.722	23.698	84.024	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	776.402	871.667	776.402	95.265	-	-
Diğer borçlar	46.698	46.698	46.698	-	-	-
Ticari borçlar	344.529	344.529	344.529	-	-	-
	<b>1.263.578</b>	<b>1.370.615</b>	<b>1.191.327</b>	<b>179.289</b>	-	-
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Uzun vadeli borçlanmalar	1.130.171	1.268.843	-	353.769	915.074	-
	<b>1.130.171</b>	<b>1.268.843</b>	-	<b>353.769</b>	<b>915.074</b>	-
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler, toplamı</b>	<b>2.393.749</b>	<b>2.639.458</b>	<b>1.191.327</b>	<b>533.058</b>	<b>915.074</b>	-
31 Aralık 2023	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Kısa vadeli borçlanmalar	599.984	673.603	108.284	565.319	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.797.714	1.990.045	514.664	1.475.381	-	-
Diğer borçlar	65.221	65.221	65.221	-	-	-
Ticari borçlar	514.336	514.336	514.336	-	-	-
	<b>2.977.255</b>	<b>3.243.205</b>	<b>1.202.505</b>	<b>2.040.700</b>	-	-
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Uzun vadeli borçlanmalar	2.864.134	3.215.563	-	-	3.215.563	-
	<b>2.864.134</b>	<b>3.215.563</b>	-	-	<b>3.215.563</b>	-
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler, toplamı</b>	<b>5.841.389</b>	<b>6.458.768</b>	<b>1.202.505</b>	<b>2.040.700</b>	<b>3.215.563</b>	-

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024				
	3 aya kadar	3 - 12 ay arası	1 yıldan uzun	Vadesiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	9.389.255	-	-	271.845	9.661.100
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	945.768	49.651	-	995.419
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	33.040	-	-	-	33.040
Diğer finansal varlıklar	-	5.391.775	-	-	5.391.775
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>9.422.295</b>	<b>6.337.543</b>	<b>49.651</b>	<b>271.845</b>	<b>16.081.334</b>
Finansal yükümlülükler	23.698	848.653	1.130.171	-	2.002.522
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	180.185	-	-	-	180.185
İlişkili taraflara ticari borçlar	95.954	-	68.390	-	164.344
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>299.837</b>	<b>848.653</b>	<b>1.198.561</b>	<b>-</b>	<b>2.347.051</b>
<b>Net pozisyon</b>	<b>9.122.458</b>	<b>5.488.890</b>	<b>(1.148.910)</b>	<b>271.845</b>	<b>13.734.283</b>

  

	31 Aralık 2023				
	3 aya kadar	3 - 12 ay arası	1 yıldan uzun	Vadesiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	3.018.483	-	-	44.259	3.062.742
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	1.009.847	72.085	-	1.081.932
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	1.010.402	-	-	-	1.010.402
Diğer finansal varlıklar	-	2.053.115	-	-	2.053.115
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>4.028.885</b>	<b>3.062.962</b>	<b>72.085</b>	<b>44.259</b>	<b>7.208.191</b>
Finansal yükümlülükler	970.800	1.426.898	2.864.134	-	5.261.832
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	417.253	-	-	-	417.253
İlişkili taraflara ticari borçlar	97.083	-	-	-	97.083
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>1.396.835</b>	<b>1.426.898</b>	<b>2.864.134</b>	<b>-</b>	<b>5.687.867</b>
<b>Net pozisyon</b>	<b>2.632.050</b>	<b>1.636.065</b>	<b>(2.792.049)</b>	<b>44.259</b>	<b>1.520.326</b>

#### Faiz oranı riski

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

Şirket'in finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihinde ABD Doları ve Avro para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 12.591 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2023: 39.859 TL).



## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>Sabit Faizli Araçlar</b>		
Finansal Yükümlülükler	743.439	1.275.947
<b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b>		
Finansal Yükümlülükler	1.259.083	3.985.885
<b>Toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>2.002.522</b>	<b>5.261.832</b>

31 Aralık 2023 itibarıyla değişken faizli finansal araçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
0-6 ay	436.220	2.097.105
6-12 ay	138.013	899.236
1 yıldan uzun	684.850	989.544
<b>Toplam</b>	<b>1.259.083</b>	<b>3.985.885</b>

##### Kredi riski açıklamaları

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

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

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

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>	<b>33.040</b>	<b>995.419</b>	<b>11.671</b>	<b>9.653.147</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.183.868	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	33.040	1.018.135	11.671	9.653.147
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	22.716	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(22.716)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>	<b>1.010.402</b>	<b>1.081.932</b>	<b>22.727</b>	<b>3.062.206</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	991.224	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.010.402	1.115.250	22.727	3.062.206
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	33.318	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(33.318)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

#### Döviz kuru riski

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

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

#### Yabancı para pozisyonu

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket 31 Aralık 2024 ve 2023 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar	10.667.090	2.472.686
Yükümlülükler	(511.616)	(515.060)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>10.155.474</b>	<b>1.957.626</b>

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

31 Aralık 2024	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	169.138	342	4.438
2.a Parasal finansal varlıklar	10.482.703	44.570	250.717
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	15.249	78	351
<b>4. Dönen varlıklar</b>	<b>10.667.090</b>	<b>44.990</b>	<b>255.506</b>
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. Duran varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Tüm varlıklar</b>	<b>10.667.090</b>	<b>44.990</b>	<b>255.506</b>
10. Ticari borçlar	(136.417)	(526)	(3.312)
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
<b>13. Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>(136.417)</b>	<b>(526)</b>	<b>(3.312)</b>
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	(375.199)	(526)	(10.068)
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
<b>17. Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>(375.199)</b>	<b>(526)</b>	<b>(10.068)</b>
<b>18. Toplam yükümlülükler</b>	<b>(511.616)</b>	<b>(1.052)</b>	<b>(13.380)</b>
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	-	-	-
<b>20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9+18+19)</b>	<b>10.155.474</b>	<b>43.938</b>	<b>242.126</b>
<b>21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>10.155.474</b>	<b>43.938</b>	<b>242.126</b>
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

31 Aralık 2023		Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1.	Ticari alacaklar	151.712	812	2.671
2.a	Parasal finansal varlıklar	2.319.907	2.674	51.624
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3.	Diğer	1.067	1	24
4.	<b>Dönen varlıklar</b>	<b>2.472.686</b>	<b>3.487</b>	<b>54.319</b>
5.	Ticari alacaklar	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-
8.	<b>Duran varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9.</b>	<b>Tüm varlıklar</b>	<b>2.472.686</b>	<b>3.487</b>	<b>54.319</b>
10.	Ticari borçlar	(180.075)	(978)	(3.147)
11.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	(40.518)	(860)	-
12.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13.	<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>(220.593)</b>	<b>(1.838)</b>	<b>(3.147)</b>
14.	Ticari borçlar	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	(294.466)	(6.250)	-
16.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17.	<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>(294.466)</b>	<b>(6.250)</b>	<b>-</b>
<b>18.</b>	<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(515.060)</b>	<b>(8.088)</b>	<b>(3.147)</b>
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	-	-	-
<b>20.</b>	<b>Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9+18+19)</b>	<b>1.957.626</b>	<b>(4.601)</b>	<b>51.172</b>
<b>21.</b>	<b>Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>1.957.626</b>	<b>(4.601)</b>	<b>51.172</b>
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	-	-	-

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2024	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	854.143	(854.143)	854.143	(854.143)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>854.143</b>	<b>(854.143)</b>	<b>854.143</b>	<b>(854.143)</b>
<b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
Avro net varlık / yükümlülüğü	161.405	(161.405)	161.405	(161.405)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>161.405</b>	<b>(161.405)</b>	<b>161.405</b>	<b>(161.405)</b>
31 Aralık 2023	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	217.470	(217.470)	217.470	(217.470)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>217.470</b>	<b>(217.470)</b>	<b>217.470</b>	<b>(217.470)</b>
<b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(21.707)	21.707	(21.707)	21.707
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(21.707)</b>	<b>21.707</b>	<b>(21.707)</b>	<b>21.707</b>

### Sermaye yönetimi

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

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla net borç/özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam finansal yükümlülükler	2.002.522	5.261.832
Hazır değerler	(9.661.100)	(3.062.742)
Net borç	(7.658.578)	2.199.090
Özkaynaklar	97.686.492	104.320.407
Yatırılan sermaye	1.000.000	1.000.000
<b>Net borç/Özkaynak oranı</b>	<b>(8%)</b>	<b>2%</b>

#### NOT 27 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

#### NOT 28 - BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	2.296	2.310
<b>Toplam</b>	<b>2.296</b>	<b>2.310</b>

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	20.143.927	5.115.857
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	90.778.496	105.460.034
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	2.953.557	3.076.083
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)		
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>1.534.389</b>	<b>2.682.709</b>
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	<b>115.410.369</b>	<b>116.334.683</b>
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	2.002.522	5.261.832
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	1.025.639
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)	31	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	97.686.492	104.320.407
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>15.721.324</b>	<b>5.726.805</b>
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	<b>115.410.369</b>	<b>116.334.683</b>

  

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	9.661.100	3.062.742
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	9.661.100	3.062.742
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	86.123	120.756
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	6.548.673	3.815.687

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	Asgari/ Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)10	%0	%0	<%10
2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b)	%87,03	%93,28	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%11,64	%4,41	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	%0	%0	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0	%0	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0	%0	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%2,14	%6,14	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0	%0	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%5,67	%3,28	<%10

  

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yeni Gimat	14,83	2.548.536	2.821.346
TTA	40	168.120	132.677
Netsel	44,6	235.750	120.909
TRN	99,99	1.152	1.152
		<b>2.953.558</b>	<b>3.076.084</b>

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA'nın 31 Aralık 2024 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan İştiraklerin değerleri belirlenirken, Yeni Gimat ve TTA, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde iştiraklerin sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile solo finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu iştiraklerin gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir. İştiraklerin sahibi oldukları yatırım amaçlı gayrimenkulleri Not 1'de detaylı olarak açıklanmıştır. Netsel'in şirket değerlendirme raporları bulunmadığından ve önemlilik prensibi çerçevesinde Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır.



## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 30 - NET PARASALPOZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

<b>Parasal olmayan kalemler</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2024</b>
<b>Finansal durum tablosu kalemleri</b>	
Stoklar	822.811
Peşin Ödenmiş Giderler	22.398
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5.132
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	907.193
Bağlı Ortaklıklar	667
Ertelenmiş gelirler	(1.601.106)
Ödenmiş Sermaye	(443.788)
Geri Ödenmiş Paylar (-)	2.523
Paylara İlişkin Primler	(11.436)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(60.439)
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	(29.507.031)
<b>Kar veya zarar tablosu kalemleri</b>	
Hasılat	(3.453.897)
Satışların maliyeti (-)	2.671.505
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	42.362
Genel yönetim giderleri (-)	10.580
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	24.597.547
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	3.165.944
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	(36.828)
Finansman gelirleri	(596.030)
Finansman giderleri (-)	111.171
<b>Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)</b>	<b>(3.350.722)</b>

.....